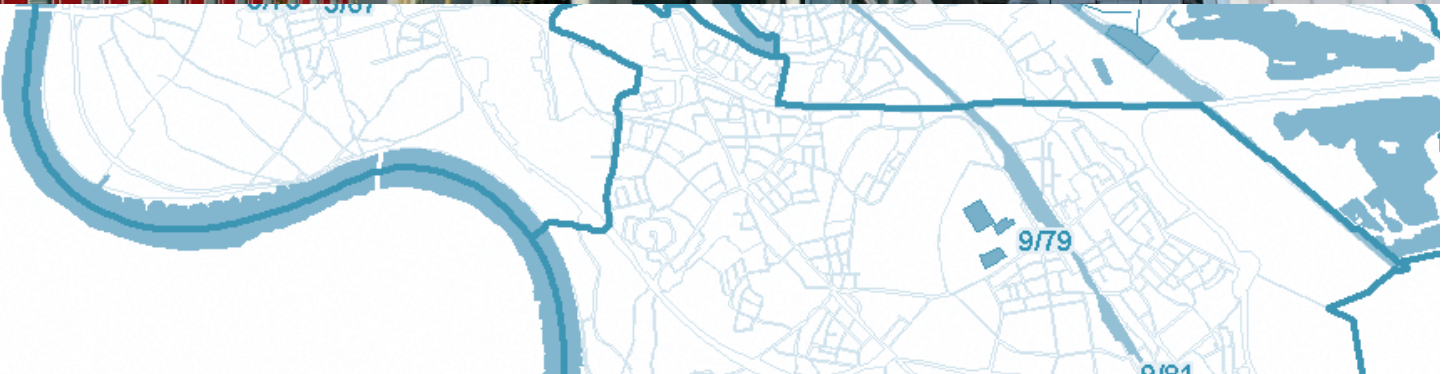
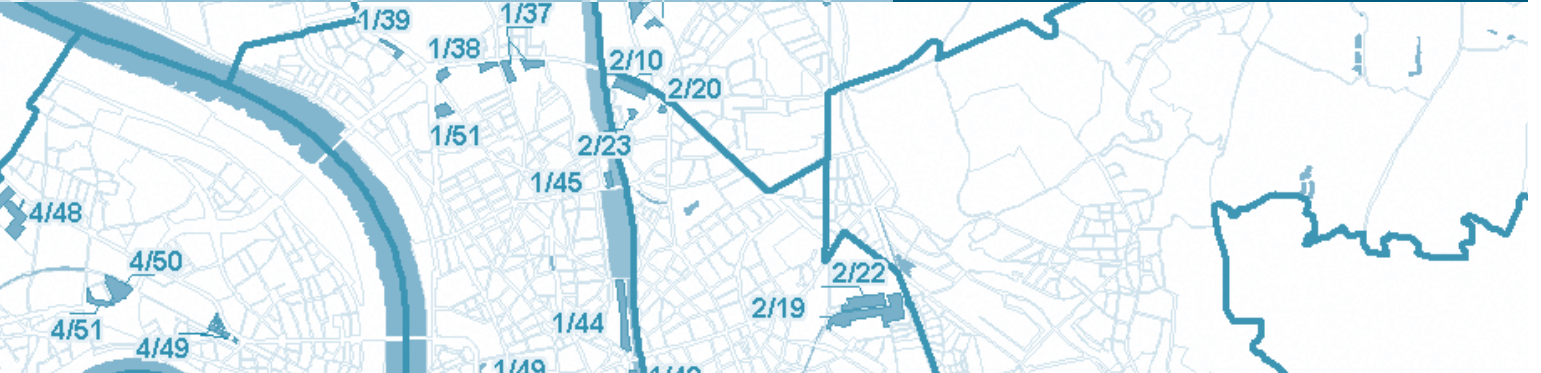
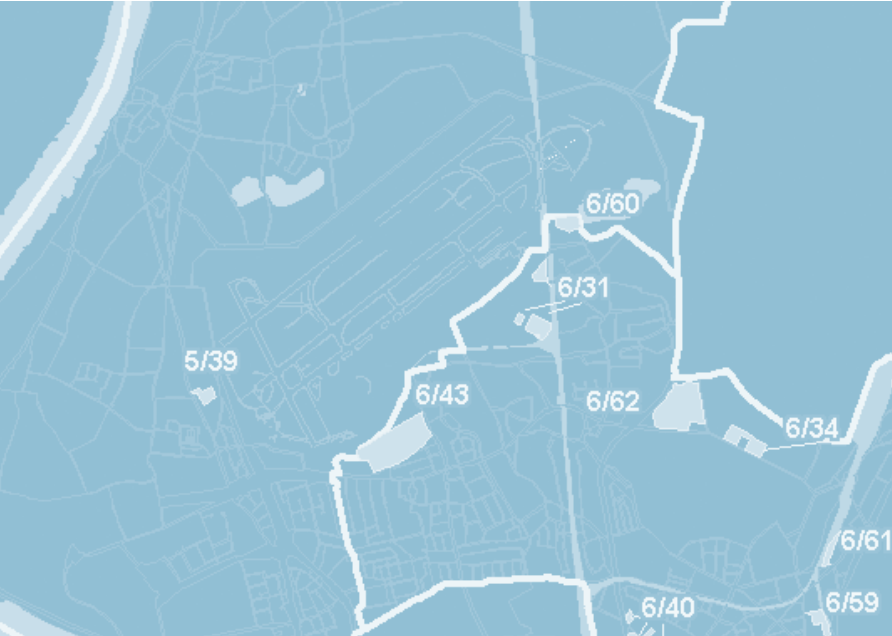




# Bauflächen 2009 für Dienstleistungen und Gewerbe

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





## 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 m<sup>2</sup> 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).

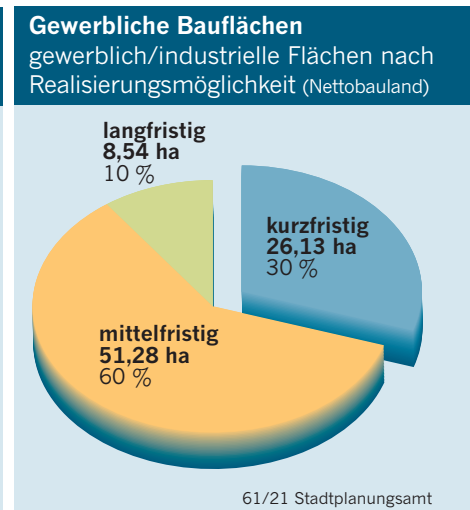
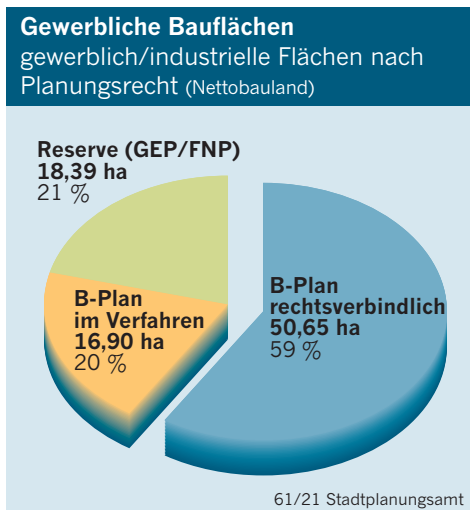
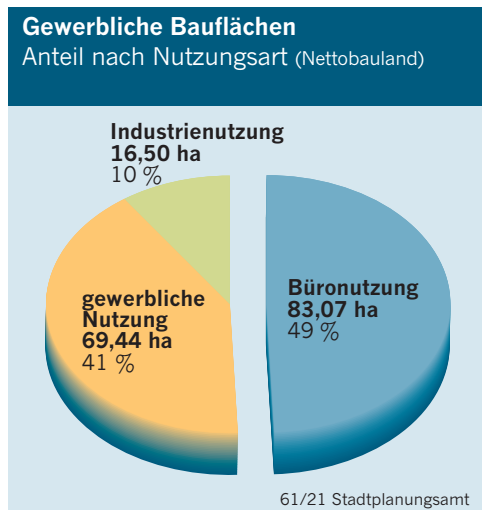
Jeweils ca. 50 % des Flächenangebots stehen für die Büro- sowie für gewerbliche und industrielle Nutzungen zur Verfügung. Dies stellt nur eine mögliche Aufteilung dar. Planungsrechtlich werden gewerbliche

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

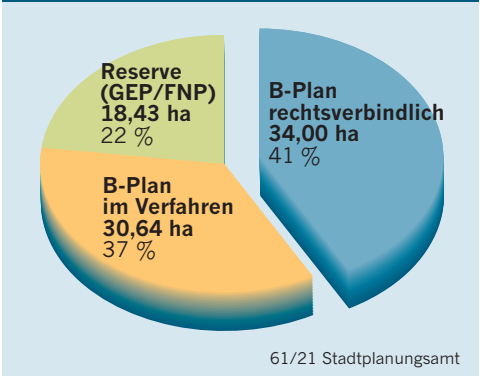
Der Büromarkt entwickelt sich zeitversetzt zur wirtschaftlichen Entwicklung in zyklischen Bewegungen. Die erstmals global aufgetretene Finanz- und Wirtschaftskrise macht es schwer, verlässliche Aussagen für die Zukunft zu treffen. Der Rekord im Büroflächenumsatz der letzten beiden Jahre wird sich vorerst nicht fortsetzen. Mit einem Vermietungsvolumen von rd. 55.000 m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche Büro ermöglicht.

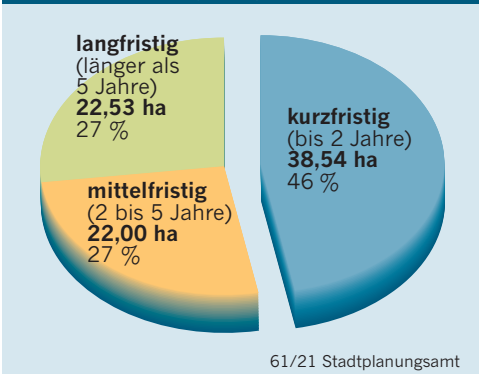
Über 40 % der Flächen weisen Planungsrecht auf. Für weitere 37 % werden derzeit Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

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

**Gewerbliche Bauflächen – Büroflächen nach Planungsrecht (Nettobauland)**



**Gewerbliche Bauflächen – Büroflächen nach Realisierungsmöglichkeit (Nettobauland)**



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 anstehende 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 m<sup>2</sup> und der jährlich in Düsseldorf nominell zu verzeichnenden Nachfrage von rd. 400.000 – 700.000 m<sup>2</sup> und einem tatsächlichen Umsatz von durchschnittlich 270.000 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> 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

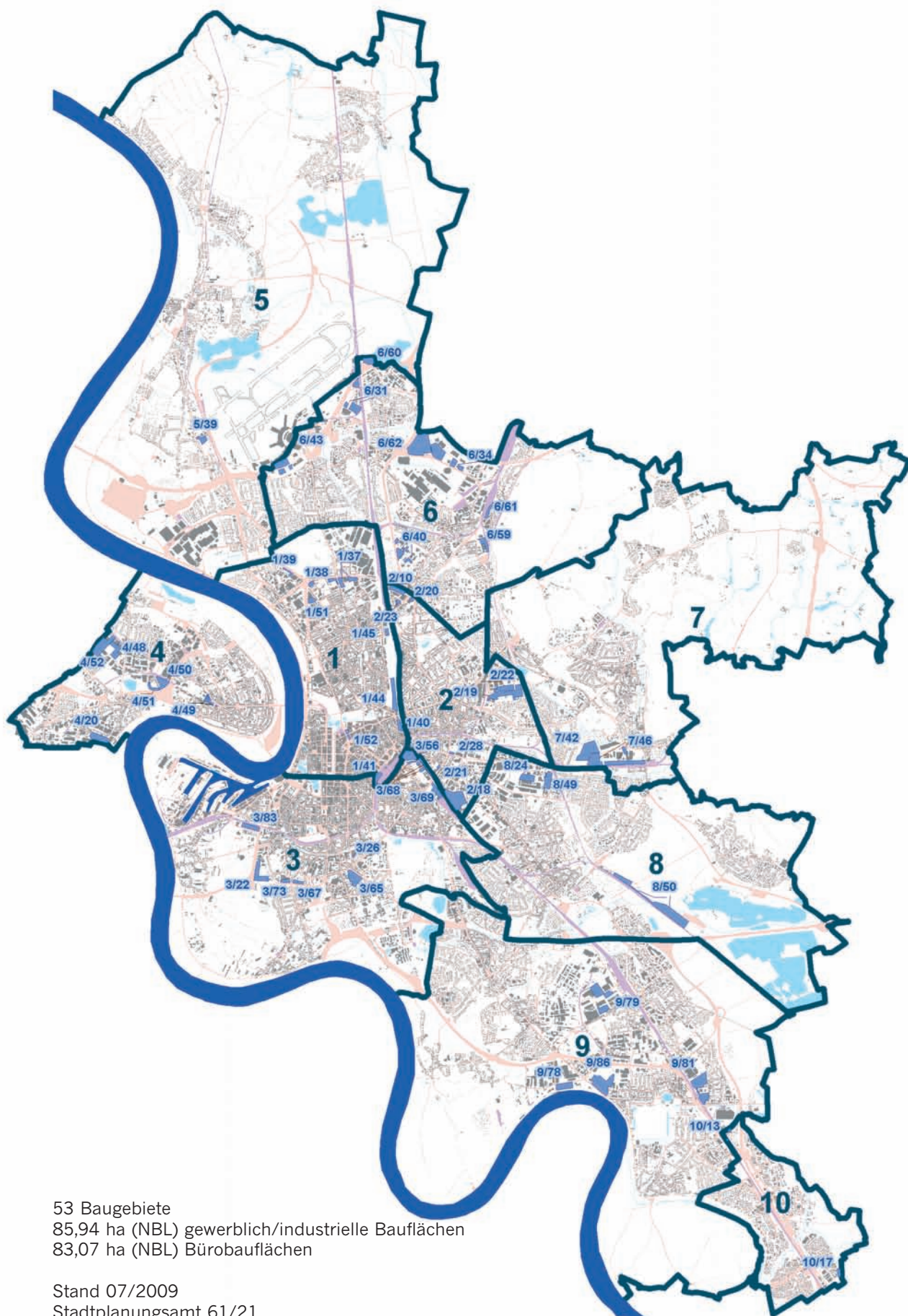
5178/54  
- rechtsverbindlich

Auszug  
Bebauungsplan

5474/36  
- rechtsverbindlich







53 Baugelände  
85,94 ha (NBL) gewerblich/industrielle Bauflächen  
83,07 ha (NBL) Büroflächen

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.

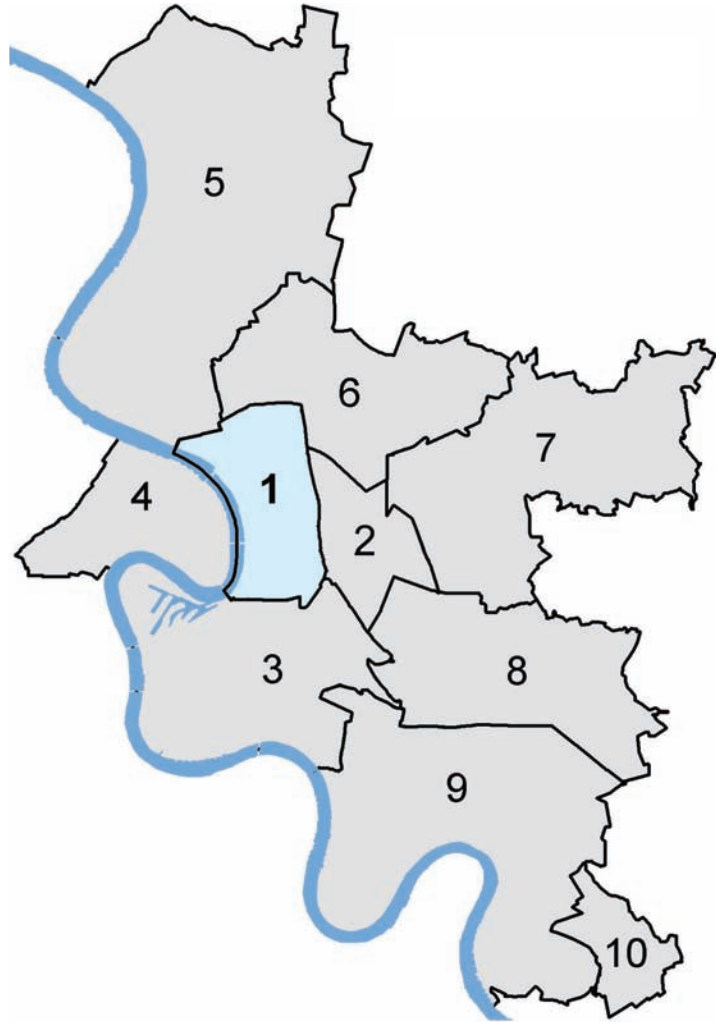
<http://www.duesseldorf.de/buergerinfo/19/index.shtml>

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)

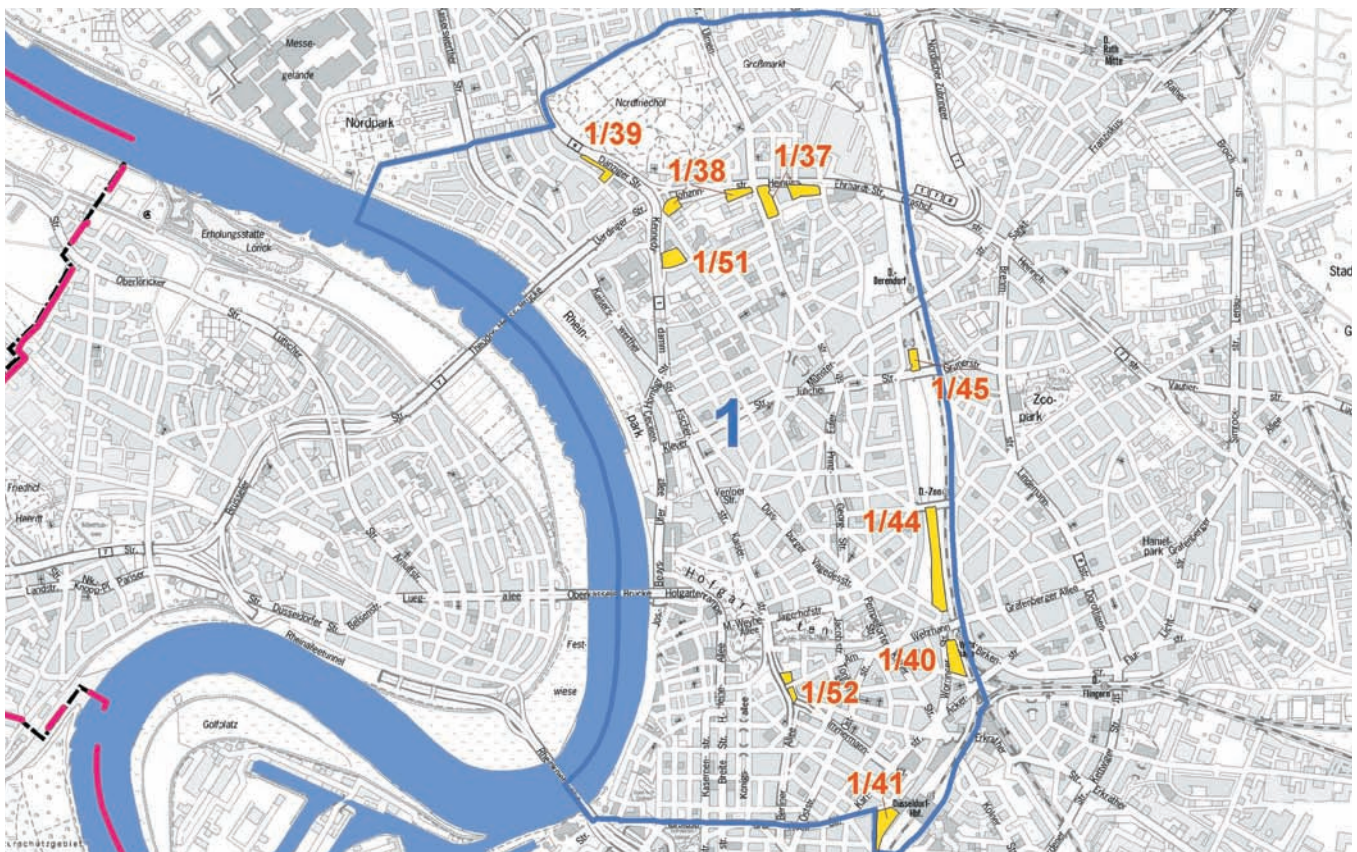


## Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 01

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
<b>Baugebiete 9, Bruttobauland (BBL) 17,98 ha</b>				<b>14,15</b>		



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



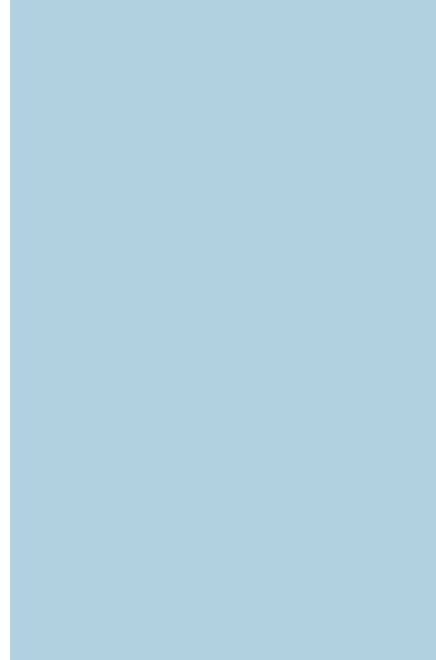
<b>Nr. Gebiet</b>	01/37	<b>Planungsstand</b>	rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b>	1	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5480-26
<b>Stadtteil</b>	15 DERENDORF		
<b>Bereich</b>	Ulmenstraße/Rather Straße (Fa. Rheinmetall)		

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

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

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

**Notizen**



**Anmerkungen**





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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

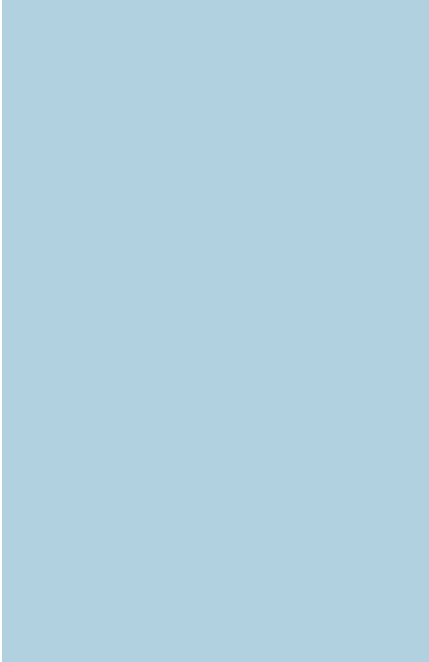
<b>Nettobauland (ha)</b>	1,86	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	100
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	0
<b>Äußere Erschließung</b>	vorhanden		
<b>Altlasten</b>	AS 10178, 1458		
<b>Eigentümer</b>	(Land), Stadt		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	z.T. im Bau, Rest kurzfristig		
<b>Nutzung</b>	ehem. Landeseinrichtungen		

\* 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**





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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

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







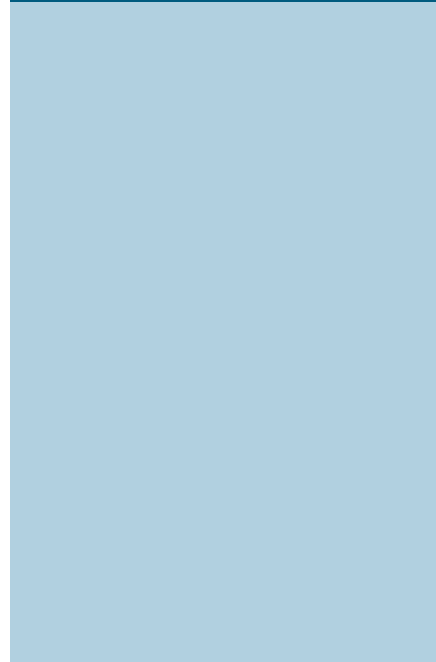
<b>Nr. Gebiet</b>	01/41	<b>Planungsstand</b>	Vorplanung
<b>Bezirk</b>	1	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	
<b>Stadtteil</b>	13 STADTMITTE		
<b>Bereich</b>	Harkortstraße/Hbf		

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

<b>Nettobauland (ha)</b>	1,43	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	100
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	0
<b>Äußere Erschließung</b>	muss angepasst werden		
<b>Altlasten</b>	AS 2481		
<b>Eigentümer</b>	Vivico Real Estate, Land NRW		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	langfristig		
<b>Nutzung</b>	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  
**Bezirk** 1  
**Stadtteil** 14 PEMPELFORT  
**Bereich** ehem. Güterbahnhof Derendorf (MK)

**Planungsstand**  
im Verfahren

**Bebauungsplan-Nr.**  
5578-41

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

**Nettobauland** (ha) 3,30    **Anteil Büroflächen** (%) 100  
**Anteil Gewerbeflächen** (%) 0

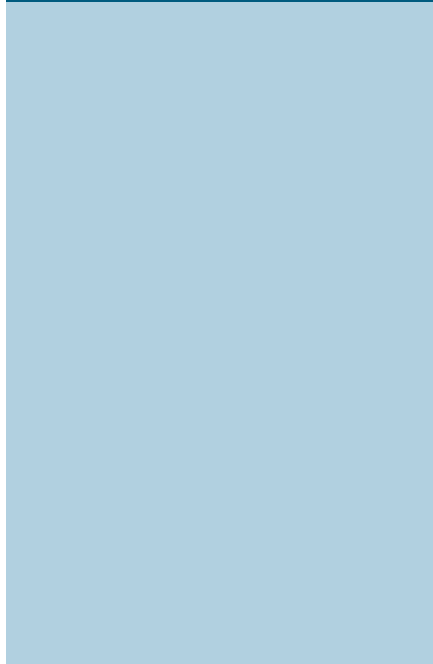
**Äußere Erschließung** wird angepasst  
**Altlasten** AS 6789  
**Eigentümer** aurelis Real Estate GmbH & Co. KG  
**Realisierungszeitraum\*** 1/2 mittel-, 1/2 langfristig  
**Nutzung** Brachen, gewerbl. Zwischennutzung

\* 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**





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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

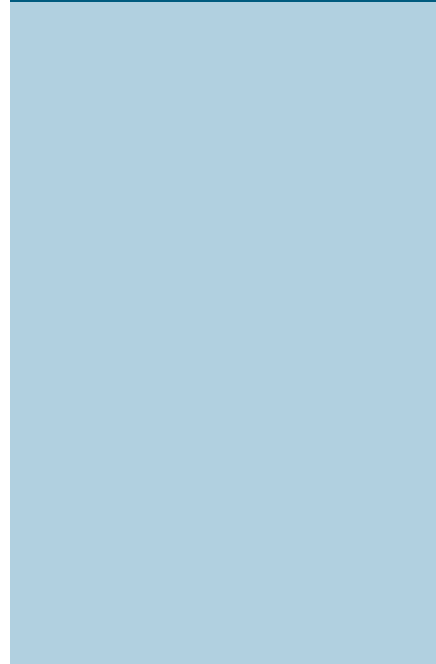
<b>Nettobauland (ha)</b>	1,10	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	100
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	0
<b>Äußere Erschließung</b>	wird angepasst		
<b>Altlasten</b>	gewerblich-industrielle Vornutzung		
<b>Eigentümer</b>	aurelis Real Estate GmbH & Co. KG		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	mittelfristig		
<b>Nutzung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





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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

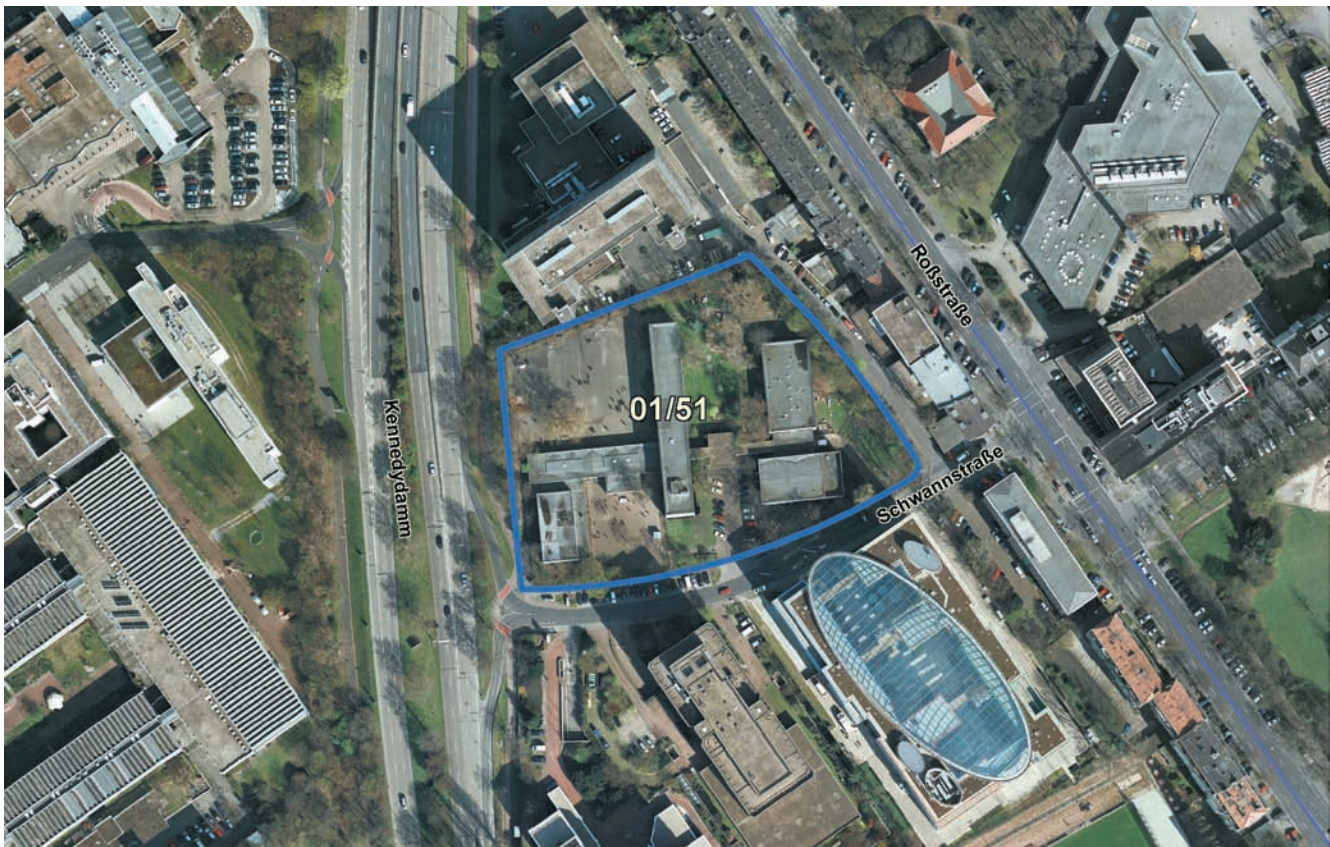
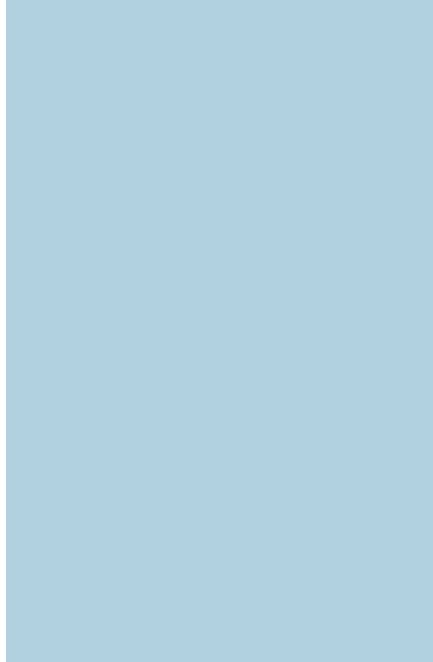
<b>Nettobauland (ha)</b>	1,16	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	100
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	0
<b>Äußere Erschließung</b>	vorhanden		
<b>Altlasten</b>	nicht bekannt		
<b>Eigentümer</b>	Stadt		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	mittelfristig		
<b>Nutzung</b>	ehem. Schule		

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

**Anmerkungen**

ggf. Teilbereich mit Wohnnutzung (MI)

**Notizen**





<b>Nr. Gebiet</b>	01/52	<b>Planungsstand</b>	Vorplanung
<b>Bezirk</b>	1	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	
<b>Stadtteil</b>	13 STADTMITTE		
<b>Bereich</b>	Kö-Bogen (2. BA)		

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

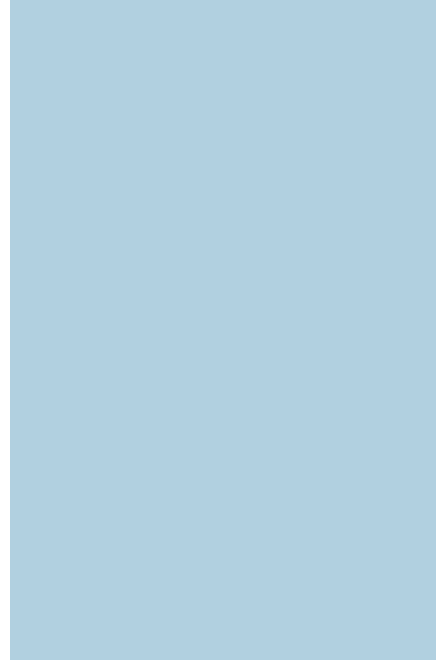
<b>Nettobauland (ha)</b>	0,60	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	100
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	0
<b>Äußere Erschließung</b>	muss angepasst werden		
<b>Altlasten</b>	nicht bekannt		
<b>Eigentümer</b>	Stadt, privat		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	langfristig		
<b>Nutzung</b>	Büros, Einzelhandel, Verkehrsflächen		

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

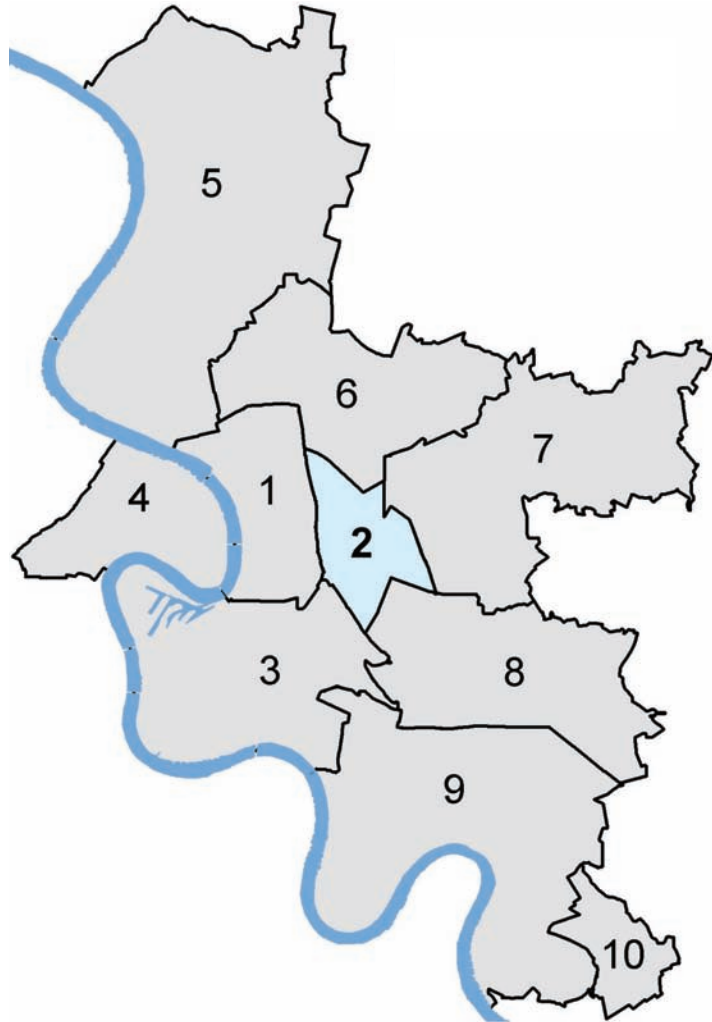
**Anmerkungen**

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

**Notizen**





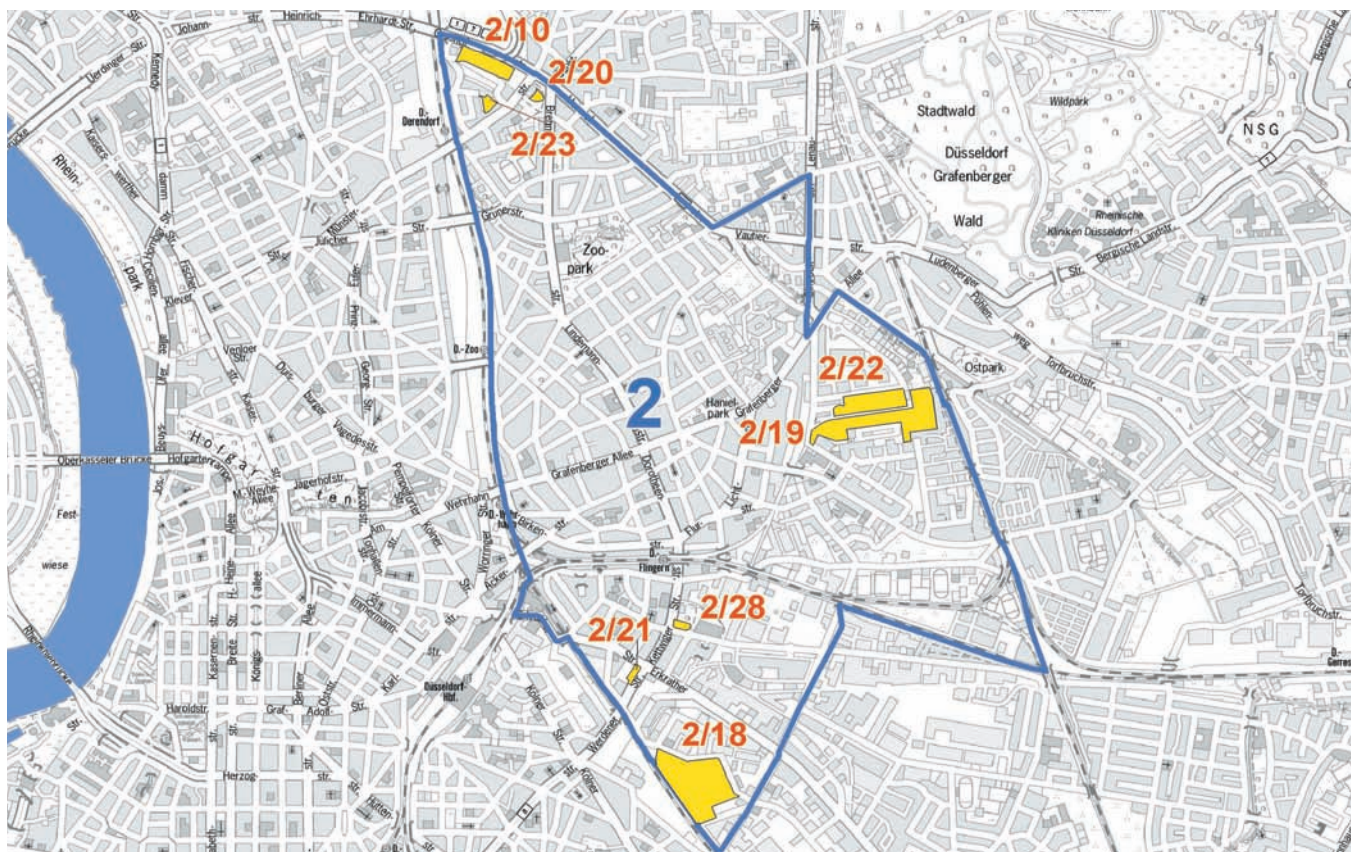


## Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 02

021 Flingern-Süd 022 Flingern-Nord 023 Düsseldorf

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
<b>Baugebiete 8, Bruttobauland (BBL) 25,86 ha</b>				<b>20,75</b>		



\*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

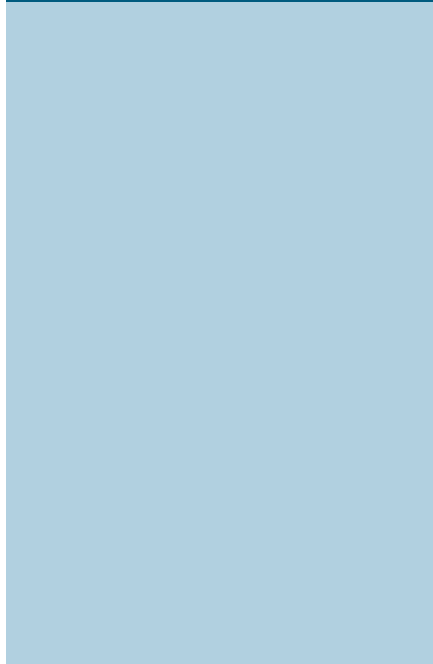
**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** AS 4362, AA 285  
**Eigentümer** privat  
**Realisierungszeitraum\*** mittelfristig  
**Nutzung** Gewerbehallen (GE, GI), z.T. Brache

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

**Anmerkungen**

Ziel: Sicherung und Neuansiedlung von produzierendem Gewerbe;  
kein Einzelhandel

**Notizen**





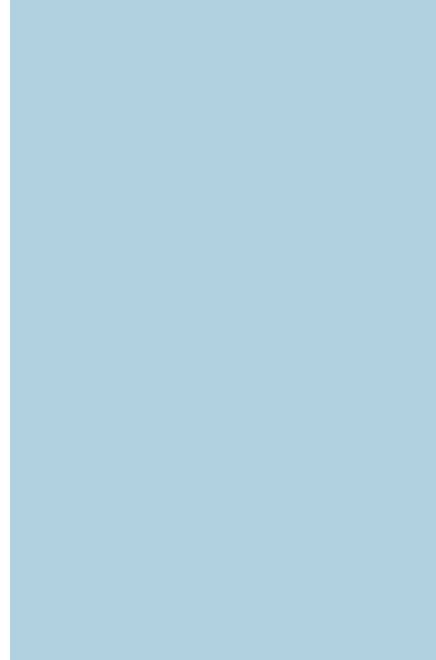
<b>Nr. Gebiet</b>	02/19	<b>Planungsstand</b> im Verfahren
<b>Bezirk</b>	2	
<b>Stadtteil</b>	22 FLINGERN-NORD	<b>Bebauungsplan-Nr.</b> 5777-48
<b>Bereich</b>	Schlüterstraße/Hohenzollern	

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

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

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

**Notizen**



**Anmerkungen**

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





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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

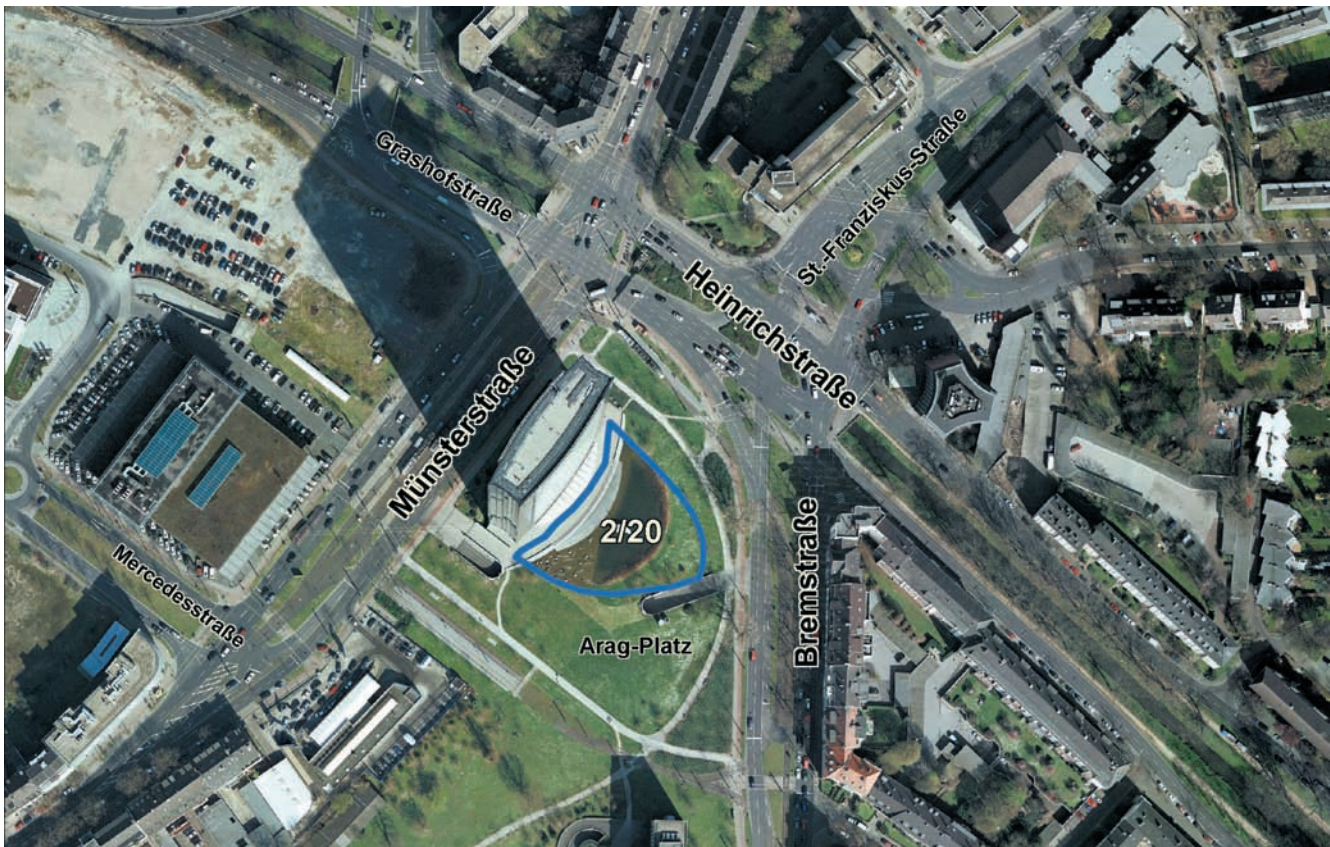
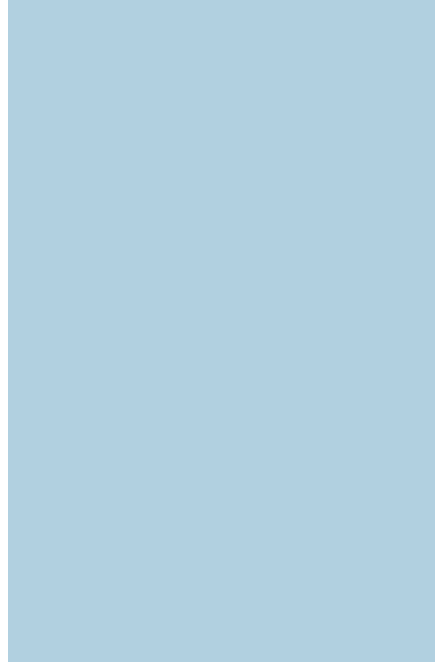
<b>Nettobauland (ha)</b>	0,27	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	100
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	0
<b>Äußere Erschließung</b>	vorhanden		
<b>Altlasten</b>	keine		
<b>Eigentümer</b>	privat		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	sofort		
<b>Nutzung</b>	Freifläche		

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

**Anmerkungen**

Restbaugrundstück für das 2. Hochhaus

**Notizen**





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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

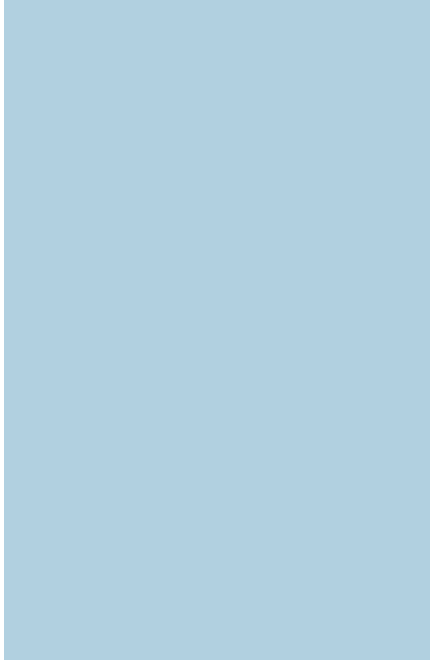
<b>Nettobauland (ha)</b>	0,65	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	100
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	0
<b>Äußere Erschließung</b>	vorhanden		
<b>Altlasten</b>	AS 4329		
<b>Eigentümer</b>	privat		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	sofort		
<b>Nutzung</b>	Zwischennutzung GE (Freifläche)		

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

**Anmerkungen**

Ggf. wird Umplanung erwogen

**Notizen**





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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

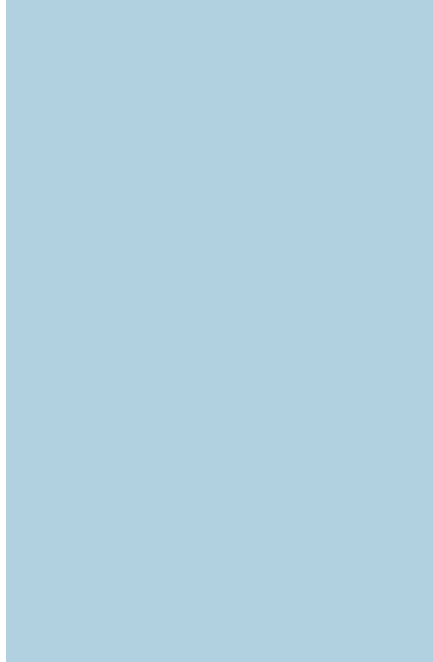
<b>Nettobauland (ha)</b>	2,95	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	70
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	30
<b>Äußere Erschließung</b>	muss zum Teil angepasst werden		
<b>Altlasten</b>	AS 5299		
<b>Eigentümer</b>	privat		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	1/2 mittel-, 1/2 langfristig		
<b>Nutzung</b>	gewerbliche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





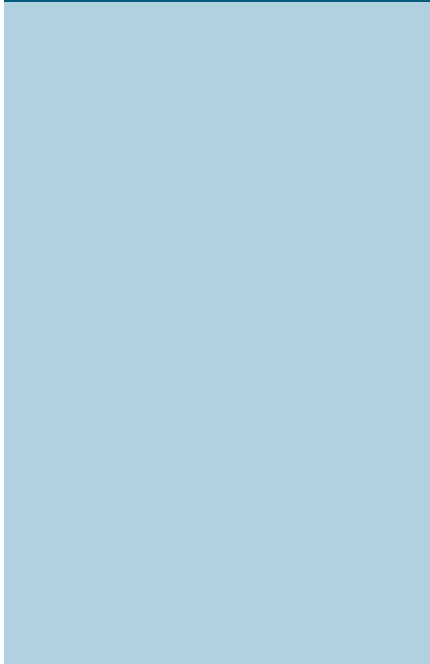
<b>Nr. Gebiet</b>	02/23	<b>Planungsstand</b>	im Verfahren
<b>Bezirk</b>	2	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5579-61
<b>Stadtteil</b>	23 DÜSSELTAL		
<b>Bereich</b>	(Hochhaus) Mercedesstraße		

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

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

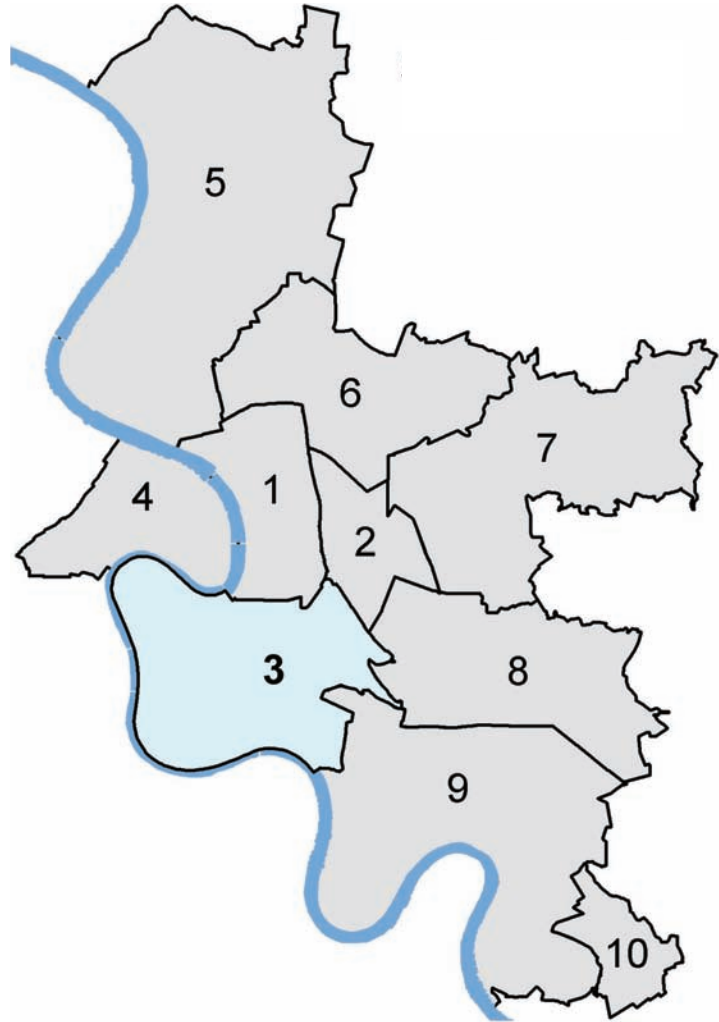
**Notizen**

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

**Anmerkungen**





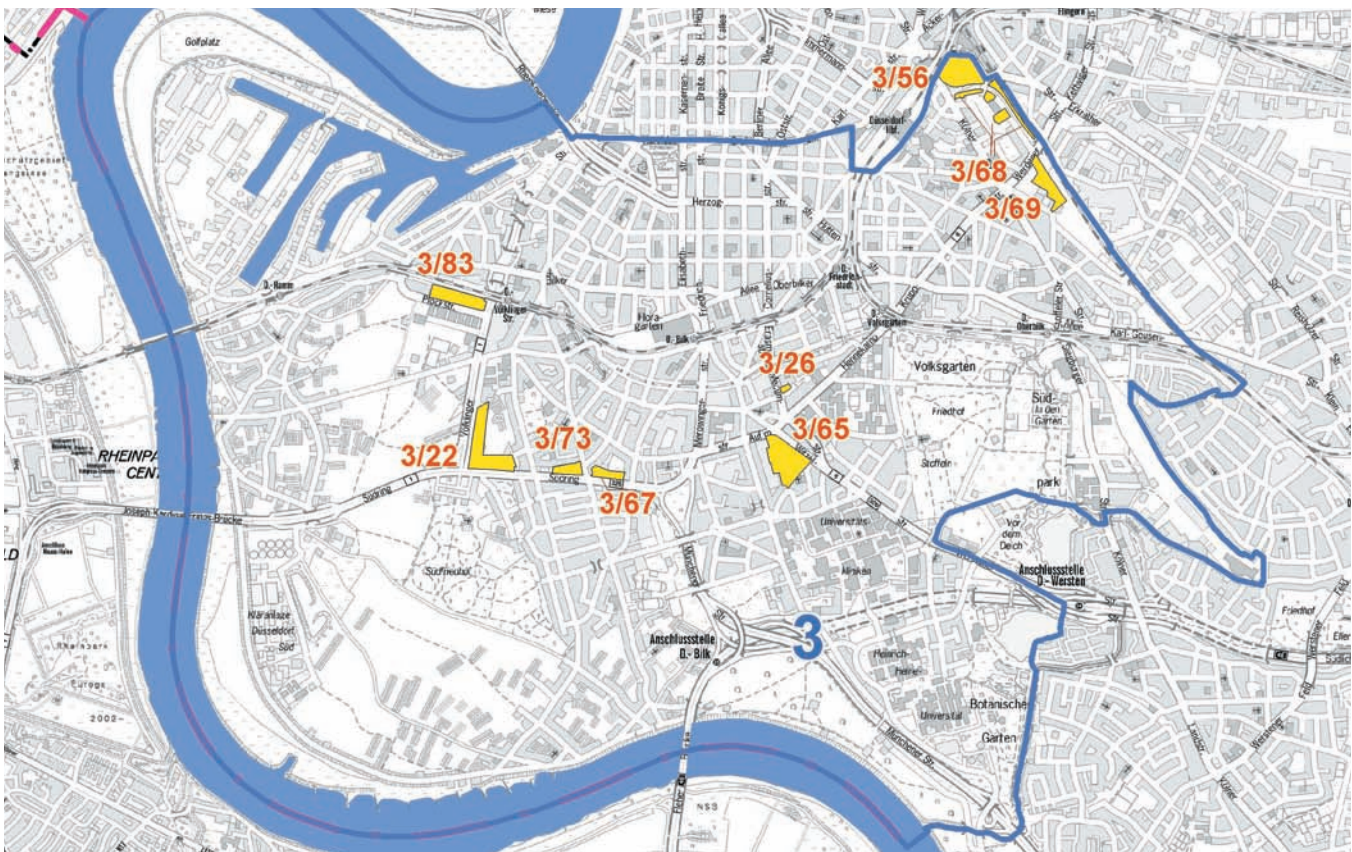


## Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 03

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
<b>Baugebiete 9, Bruttobauland (BBL) 22,97 ha</b>				<b>18,89</b>		



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



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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

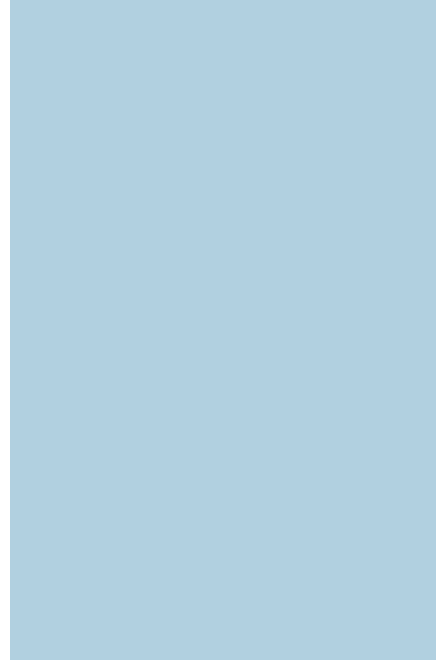
<b>Nettobauland (ha)</b>	3,74	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	100
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	0
<b>Äußere Erschließung</b>	muss angepasst werden		
<b>Altlasten</b>	AA 60 (Randbereich)		
<b>Eigentümer</b>	privat, Stadt		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	langfristig		
<b>Nutzung</b>	Gärten, Brache, Gartenanbau		

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

**Anmerkungen**

Neues Bebauungsplanverfahren erforderlich. Klimatische Auswirkungen müssen untersucht werden

**Notizen**





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

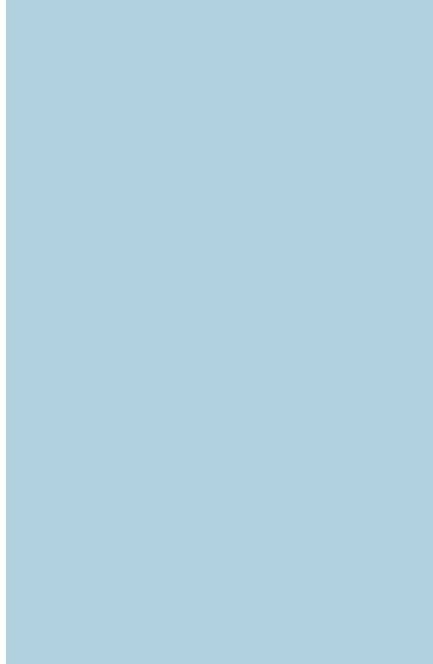
**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

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

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

**Anmerkungen**

**Notizen**





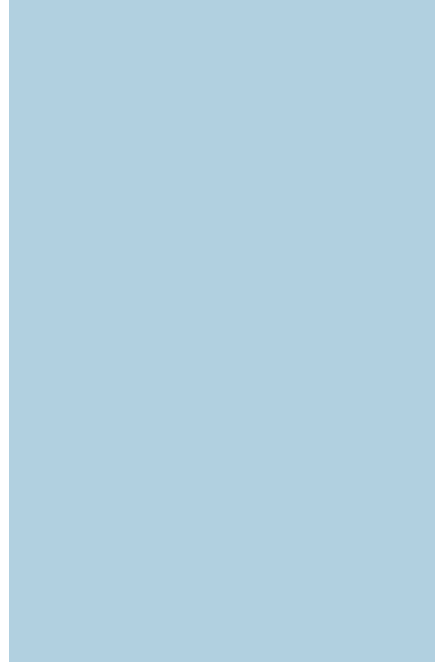
<b>Nr. Gebiet</b>	03/56	<b>Planungsstand</b>	GEP/FNP
<b>Bezirk</b>	3	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	
<b>Stadtteil</b>	37 OBERBILK		
<b>Bereich</b>	südl. Erkrather Straße (chem. Post)		

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

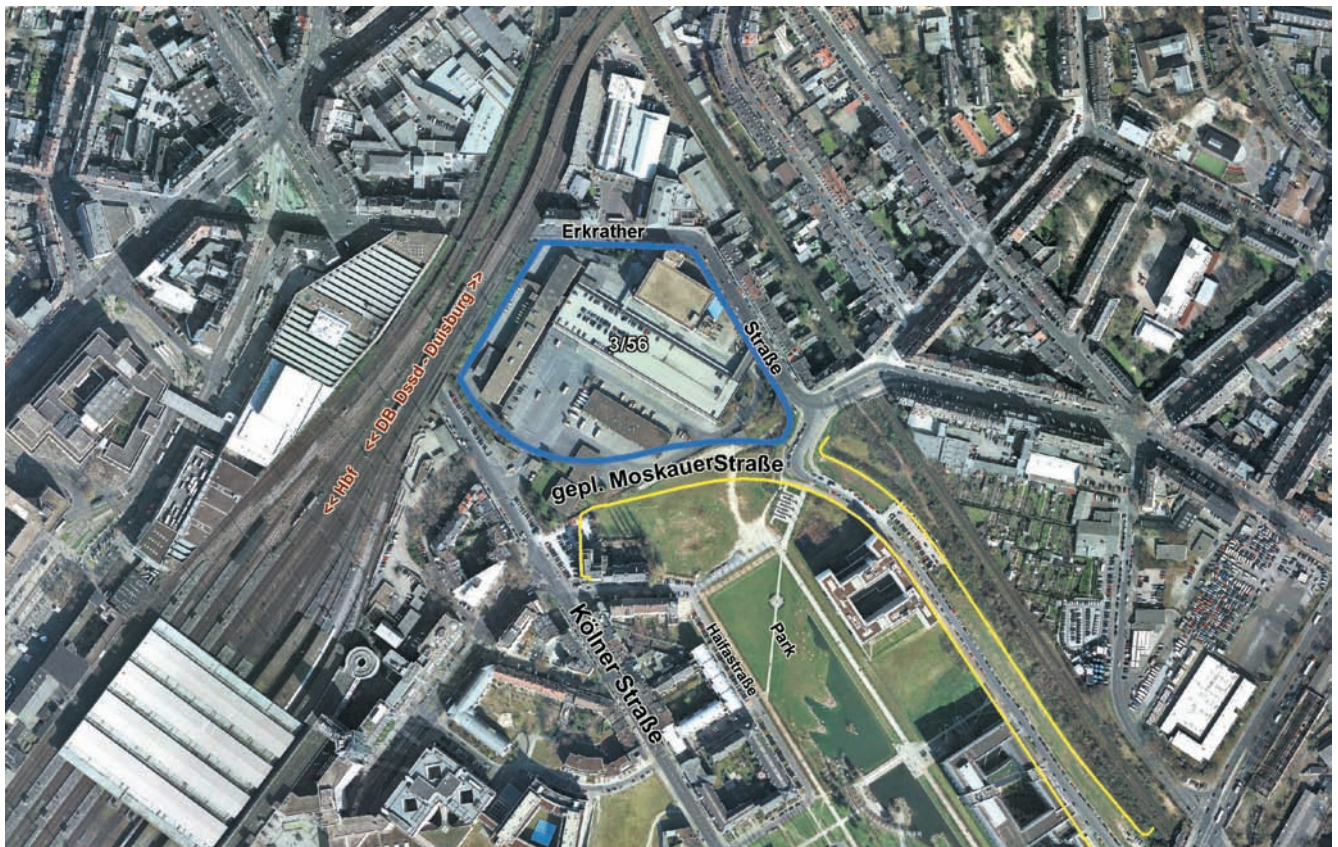
<b>Nettobauland (ha)</b>	3,03	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	100
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	0
<b>Äußere Erschließung</b>	muss angepasst werden		
<b>Alllasten</b>	AS 7584, Bunker		
<b>Eigentümer</b>	Post AG		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	langfristig		
<b>Nutzung</b>	Zwischennutzungen		

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

**Notizen**



**Anmerkungen**





**Nr. Gebiet** 03/65  
**Bezirk** 3  
**Stadtteil** 36 BILK  
**Bereich** Witzelstraße/Auf'm Hennekamp

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
5474-36

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

**Nettobauland (ha)** 3,83    **Anteil Büroflächen (%)** 25  
**Anteil Gewerbeflächen (%)** 75

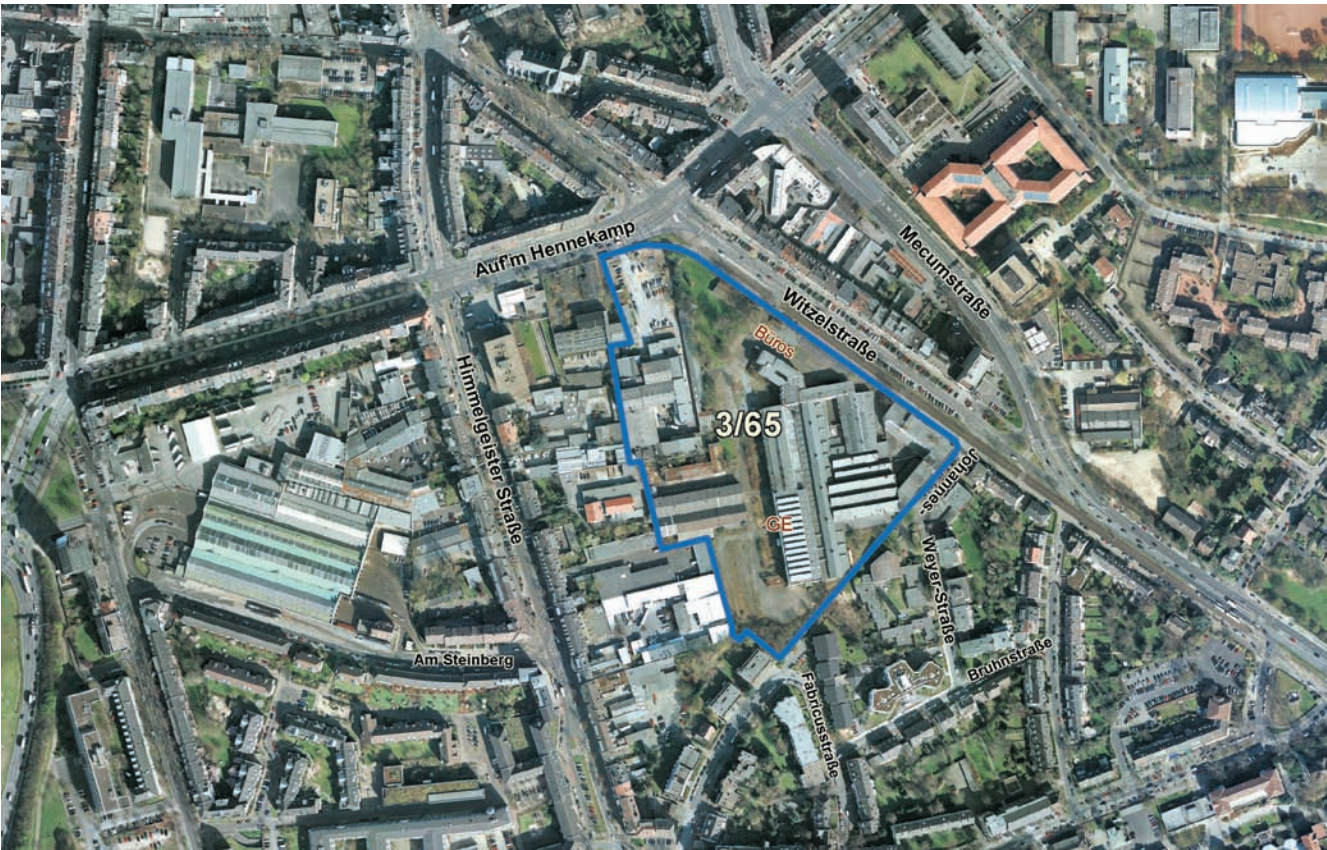
**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** AS 8624, 8746, 9090  
**Eigentümer** privat  
**Realisierungszeitraum\*** kurzfristig  
**Nutzung** gewerbl. Zwischennutzung

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

**Anmerkungen**

Siehe auch Durchführungsplan 5474/28

**Notizen**





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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

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

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

**Anmerkungen**

Derzeit keine Priorität. Klimatische Auswirkungen müssen untersucht werden

**Notizen**





**Nr. Gebiet** 03/68  
**Bezirk** 3  
**Stadtteil** 37 OBERBILK  
**Bereich** östl. Kölner Straße (IHZ)

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
5676-49

**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  
**Bezirk** 3  
**Stadtteil** 34 HAMM  
**Bereich** nördl. Plockstraße

**Planungsstand**  
im Verfahren

**Bebauungsplan-Nr.**  
5275-23

49

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

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

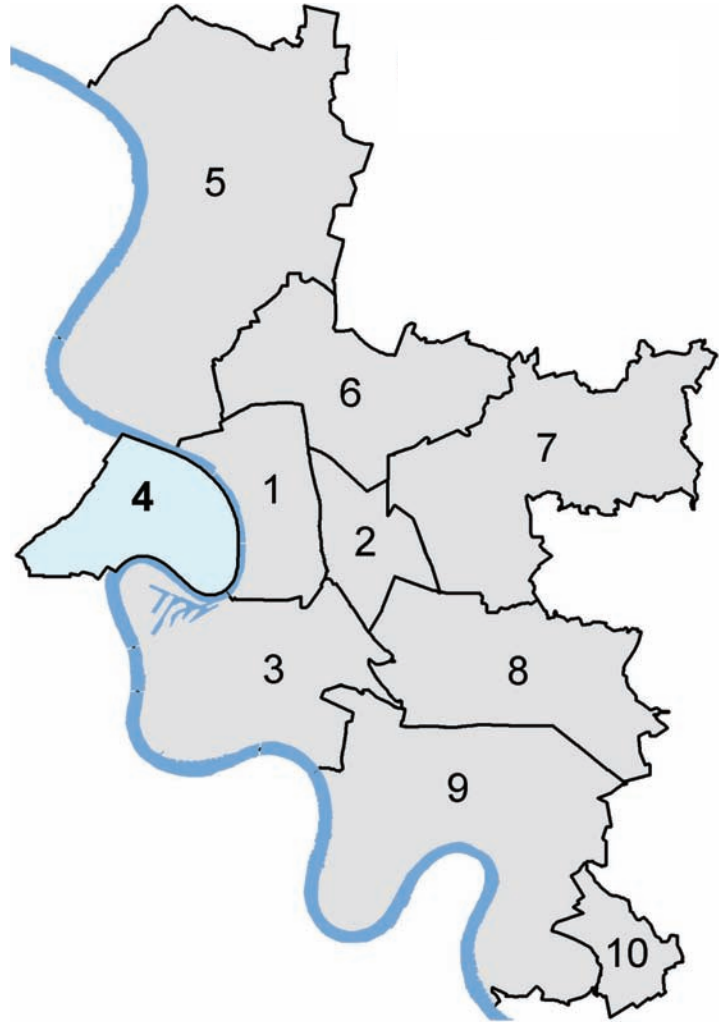
\* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

**Notizen**

**Anmerkungen**





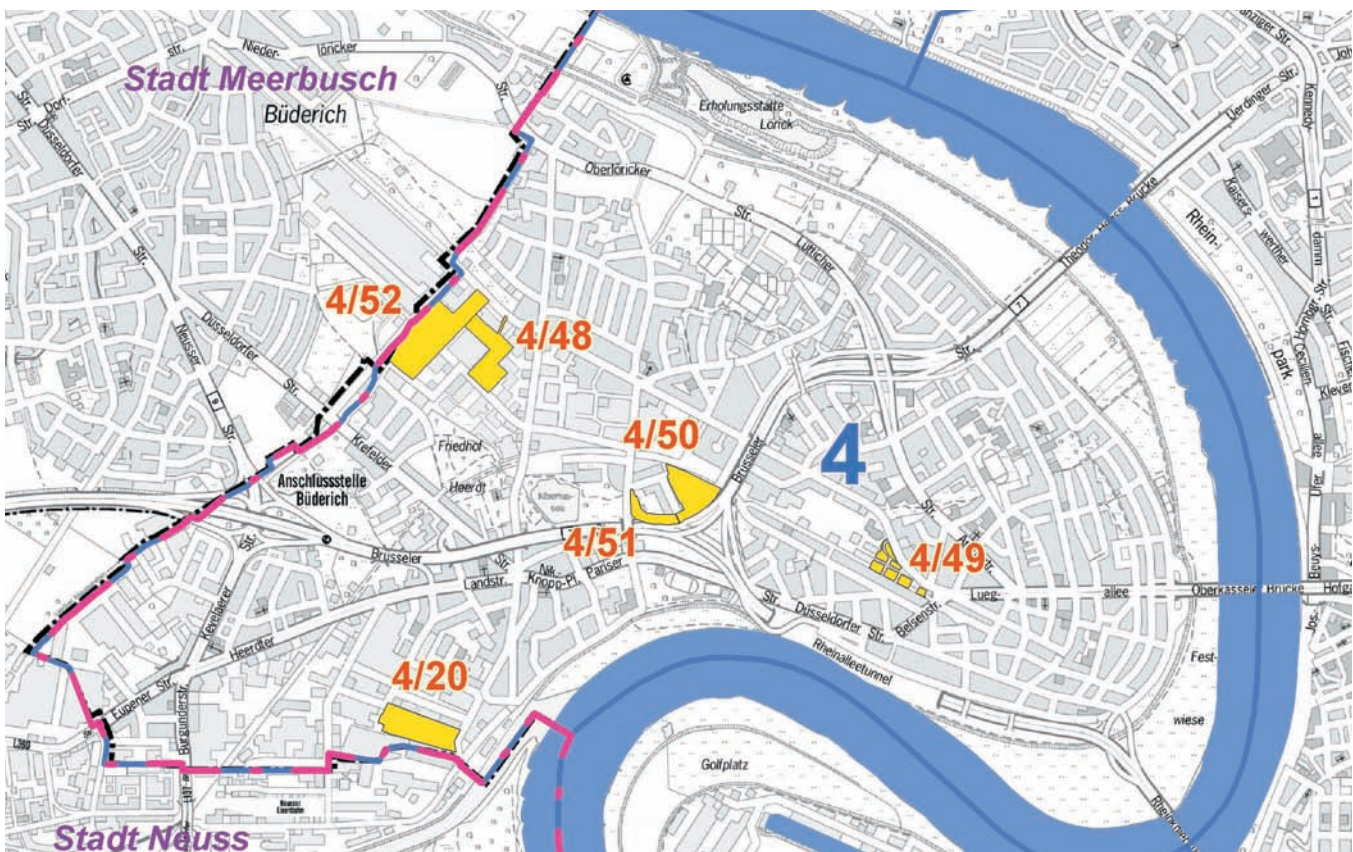


## Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 04

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
<b>Baugebiete 6, Bruttobauland (BBL) 21,59 ha</b>				<b>17,63</b>		



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



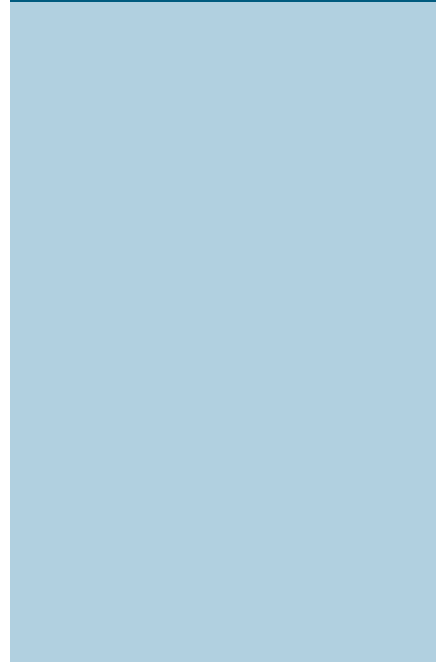
<b>Nr. Gebiet</b>	04/20	<b>Planungsstand</b>	rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b>	4	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	4977-38
<b>Stadtteil</b>	42 HEERDT		
<b>Bereich</b>	beiders. Wiesenstraße (Clarissenstraße)		

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

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

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

**Notizen**



**Anmerkungen**

Bauantrag wird in Kürze erwartet





<b>Nr. Gebiet</b>	04/48	<b>Planungsstand</b>	rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b>	4	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5078-25
<b>Stadtteil</b>	42 HEERDT		
<b>Bereich</b>	nördl. Willstätterstraße		

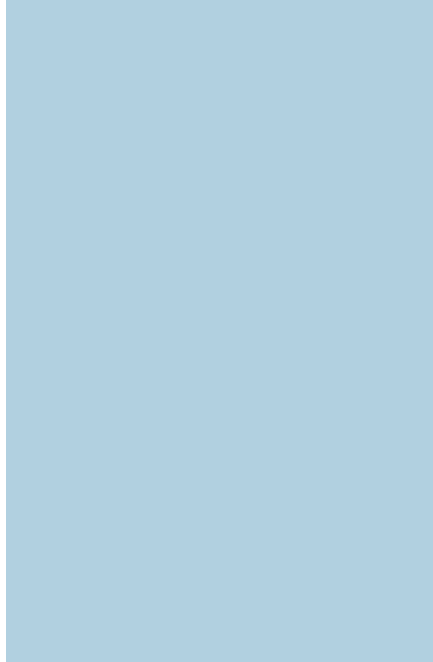
**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

<b>Nettobauland (ha)</b>	3,63	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	100
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	0
<b>Äußere Erschließung</b>	muss zum Teil angepasst werden		
<b>Altlasten</b>	AS 1010		
<b>Eigentümer</b>	privat		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	kurzfristig		
<b>Nutzung</b>	gewerbliche Zwischennutzungen, Almasport		

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

**Anmerkungen**

**Notizen**







**Nr. Gebiet** 04/49  
**Bezirk** 4  
**Stadtteil** 41 OBERKASSEL  
**Bereich** ehem. Güterbahnhof Oberkassel

**Planungsstand**  
im Verfahren

**Bebauungsplan-Nr.**  
5178-44

55

**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

**Anmerkungen**

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

**Notizen**





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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

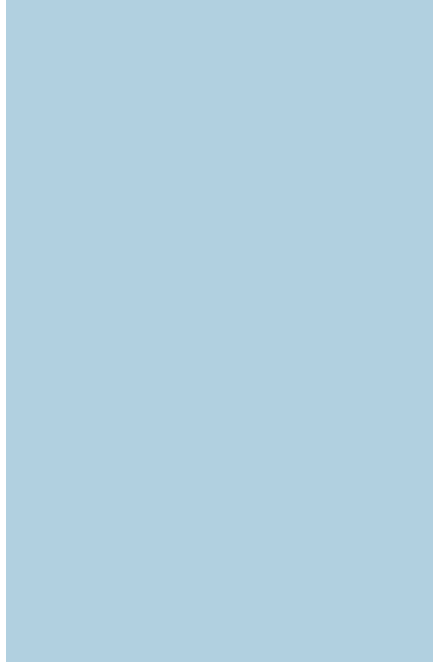
<b>Nettobauland (ha)</b>	2,42	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	100
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	0
<b>Äußere Erschließung</b>	vorhanden, wird ergänzt		
<b>Altlasten</b>	AS 1913, 1033, 1034		
<b>Eigentümer</b>	privat		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	kurzfristig		
<b>Nutzung</b>	ehem. Brauerei, Brache		

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

**Anmerkungen**

Bauvoranfrage eingereicht. Hinweis: Wasserschutzzone III A

**Notizen**





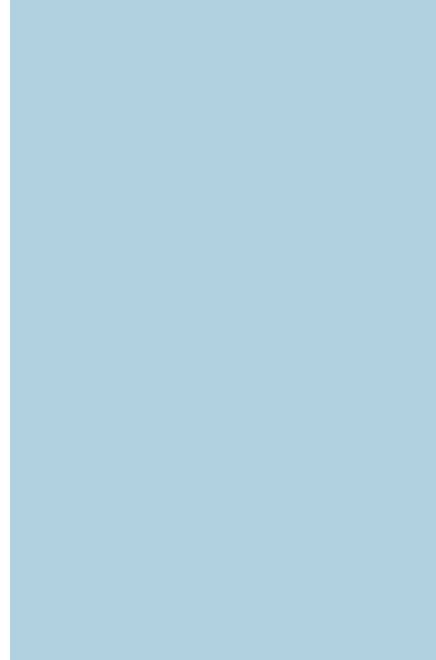
<b>Nr. Gebiet</b>	04/51	<b>Planungsstand</b> im Verfahren
<b>Bezirk</b>	4	
<b>Stadtteil</b>	42 HEERDT	<b>Bebauungsplan-Nr.</b> 5078-28
<b>Bereich</b>	Heerdter Lohweg (Stadtwerkegelände)	

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

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





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

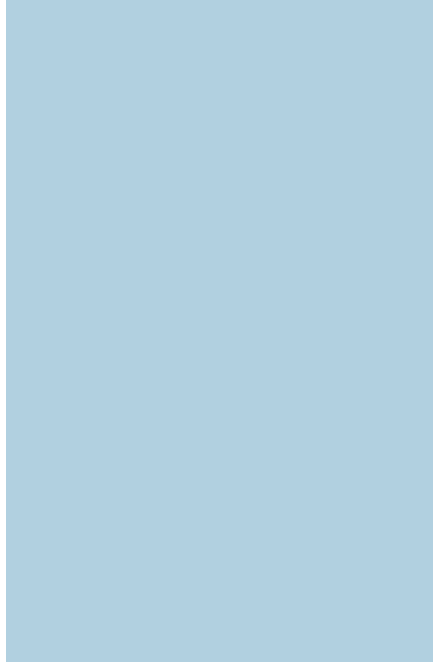
**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

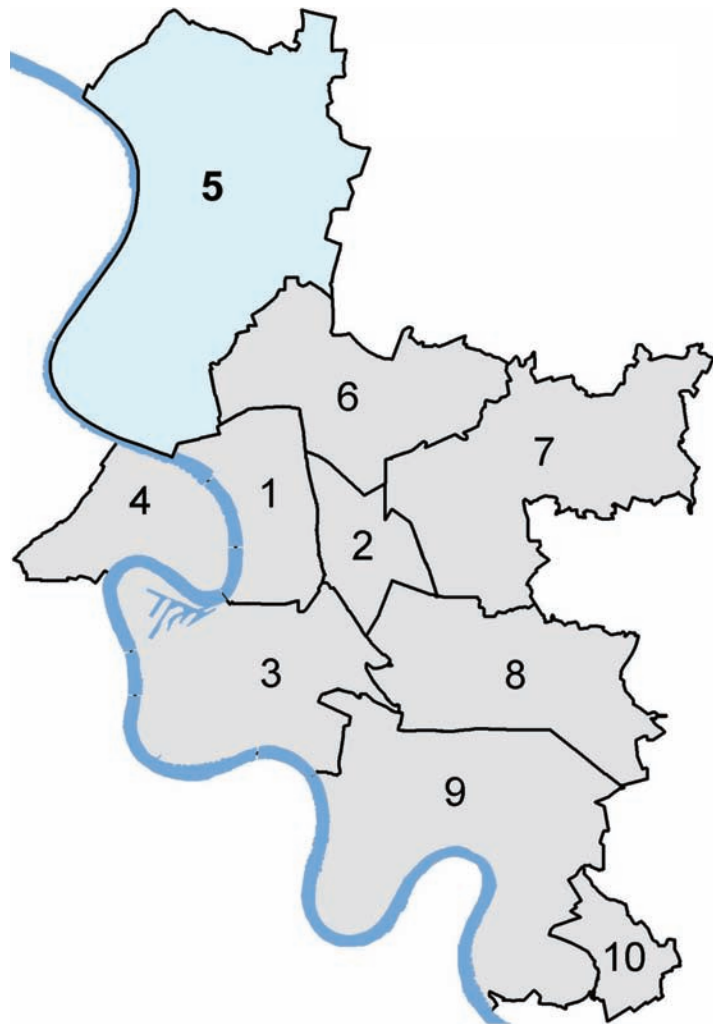
<b>Nettobauland (ha)</b>	4,31	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	30
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	70
<b>Äußere Erschließung</b>	vorhanden		
<b>Altlasten</b>	AA 45, AS 1011, 1012		
<b>Eigentümer</b>	privat		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	mittelfristig		
<b>Nutzung</b>	z. T. freigemacht, Gewerbebrache		

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

**Anmerkungen**

**Notizen**



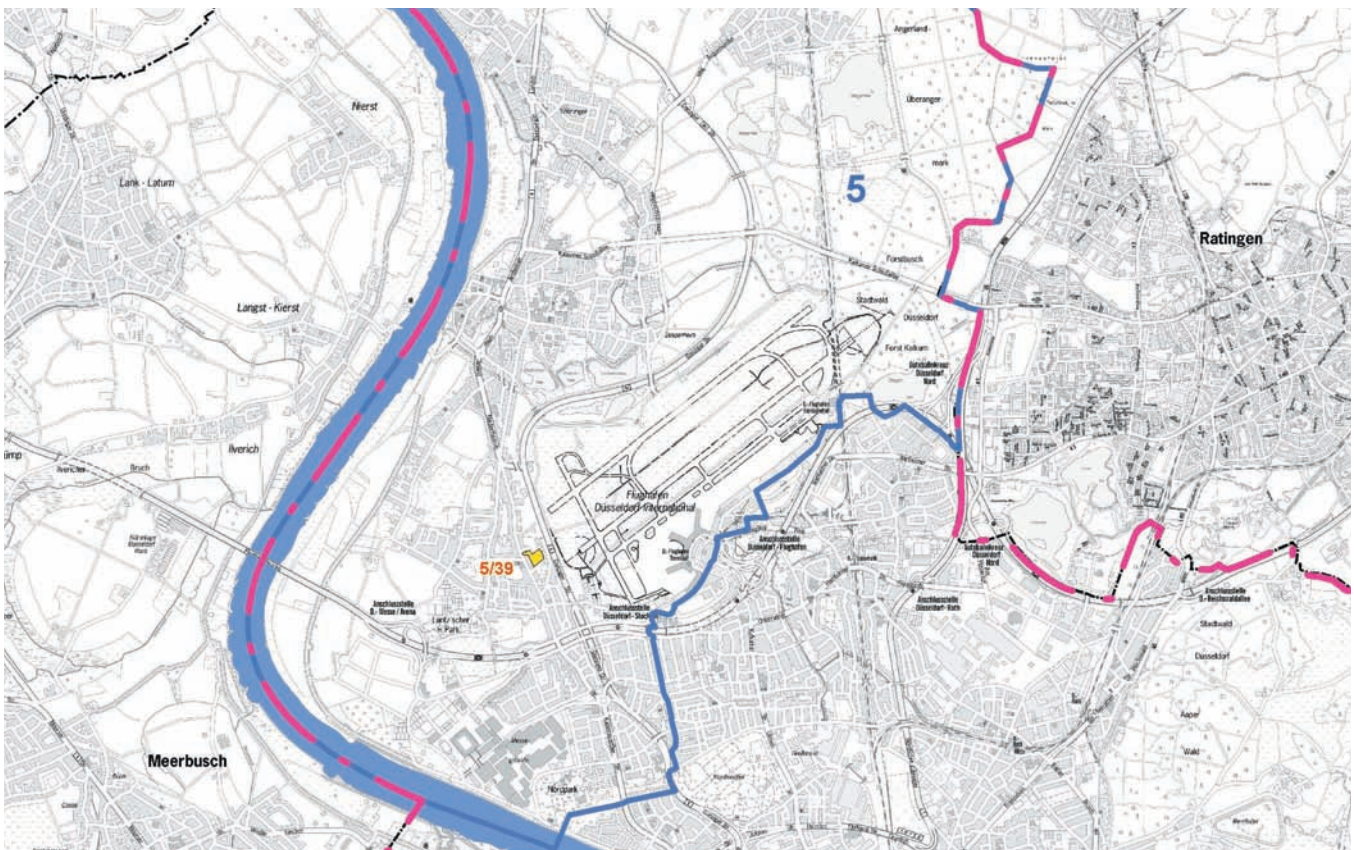


## Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 05

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
<b>Baugebiet 1, Bruttobauland (BBL) 1,84 ha</b>				<b>1,58</b>		



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

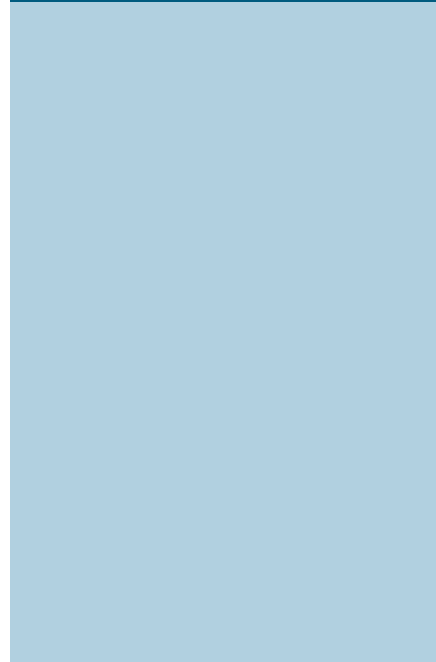


<b>Nr. Gebiet</b>	05/39	<b>Planungsstand</b> im Verfahren
<b>Bezirk</b>	5	
<b>Stadtteil</b>	52 LOHAUSEN	
<b>Bereich</b>	Niederrhein-/Ikarusstraße	
		<b>Bebauungsplan-Nr.</b> 5282-18

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

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

**Notizen**



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

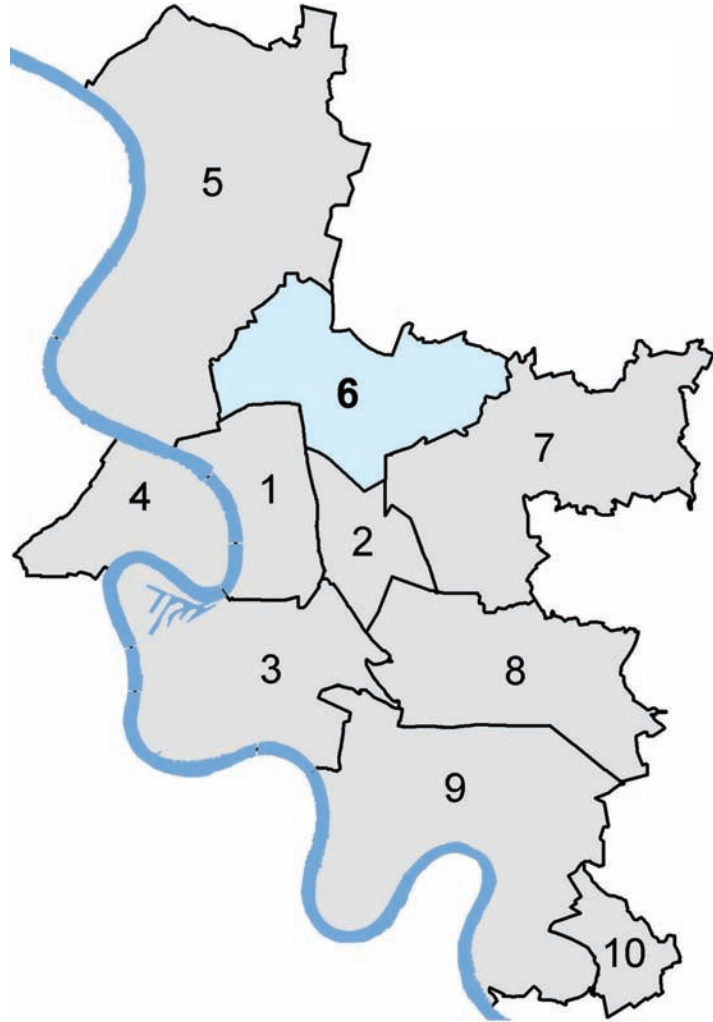
**Anmerkungen**

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







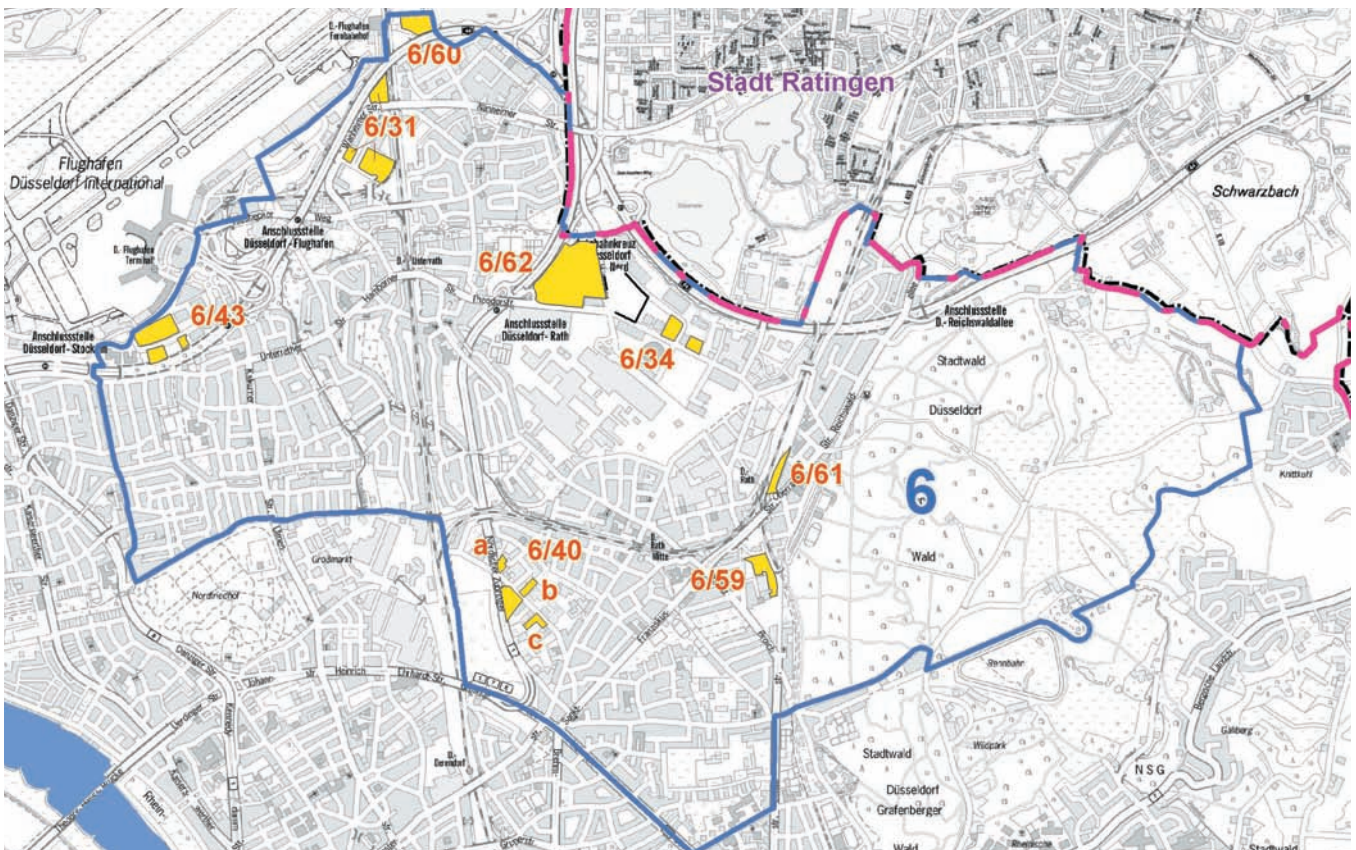


## Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 06

061 Lichtenbroich 062 Unterrath 063 Rath 064 Mörnsbroich

64

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	Anteil Büro* (%)	Anteil GE* (%)
06/31	LICHTENBROICH	ehem. Kaufring/nördl. Kieshecker Weg	5483-13	5,05	60	40
06/60	LICHTENBROICH	ICE-Haltepunkt Flughafen	5584-03	2,09	100	0
06/43	UNTERRATH	Airport City/ Flughafenstraße	5382-29	5,88	100	0
06/34	RATH	Theodorstraße/A44	5682-13	3,67	60	40
06/59	RATH	östl. Selbeckerstraße	5780-22	2,23	100	0
06/61	RATH	nördl. Oberrather Straße/S-Bf Rath		1,01	0	100
06/62	RATH	westliche Theodorstraße	5682-11	9,67	60	40
06/40	MÖRSENBROICH	Opitzstraße/südl. Vogelsanger Weg	5580-23	2,50	80	20
<b>Baugebiete 8, Bruttobauland (BBL) 39,45 ha</b>				<b>29,45</b>		



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



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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

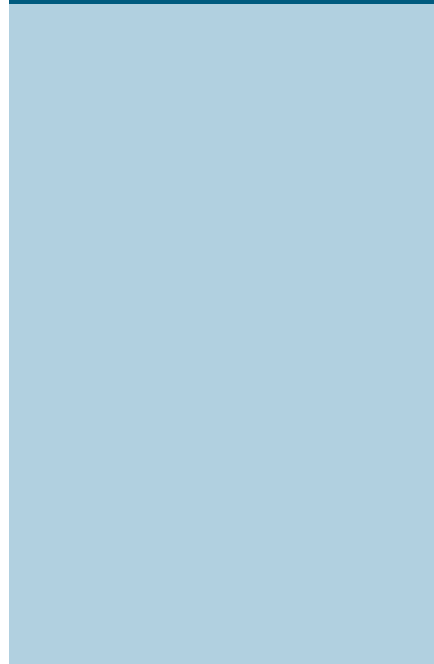
<b>Nettobauland (ha)</b>	5,05	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	60
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	40
<b>Äußere Erschließung</b>	vorhanden		
<b>Alllasten</b>	AA 30, AS 10141 (Randbereich)		
<b>Eigentümer</b>	privat, Stadt		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	z. T. im Bau, Rest kurzfristig		
<b>Nutzung</b>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





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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

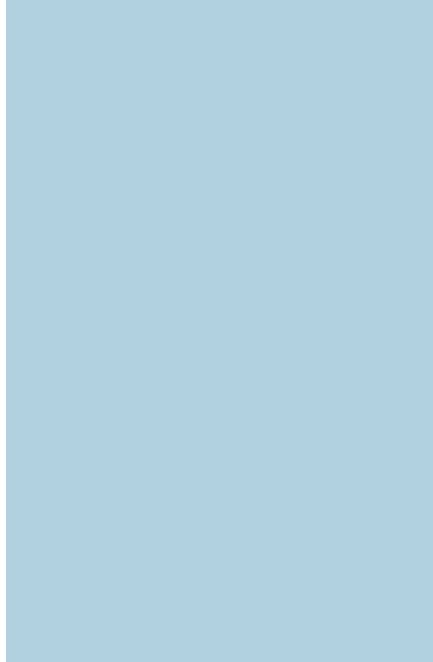
<b>Nettobauland (ha)</b>	2,12	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	80
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	20
<b>Äußere Erschließung</b>	vorhanden		
<b>Altlasten</b>	keine		
<b>Eigentümer</b>	privat		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	z. T. im Bau, Rest kurzfristig		
<b>Nutzung</b>	z. T. im Bau, Brache		

\* 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**



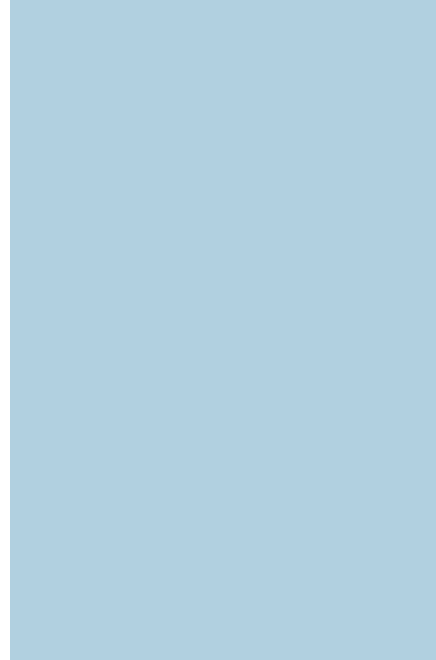


<b>Nr. Gebiet</b>	06/40	<b>Planungsstand</b>	rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b>	6	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5580-23
<b>Stadtteil</b>	64 MÖRSENBROICH		
<b>Bereich</b>	Opitzstraße/südl. Vogelsanger Weg		

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

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

**Notizen**



\* 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





**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





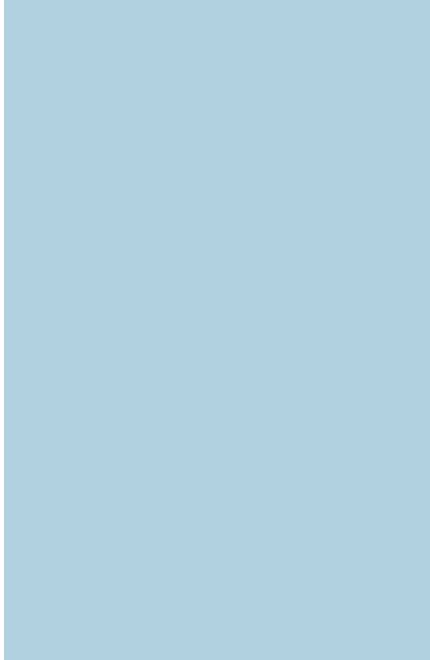
<b>Nr. Gebiet</b>	06/59	<b>Planungsstand</b>	rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b>	6	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5780-22
<b>Stadtteil</b>	63 RATH		
<b>Bereich</b>	östl. Selbeckerstraße		

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

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

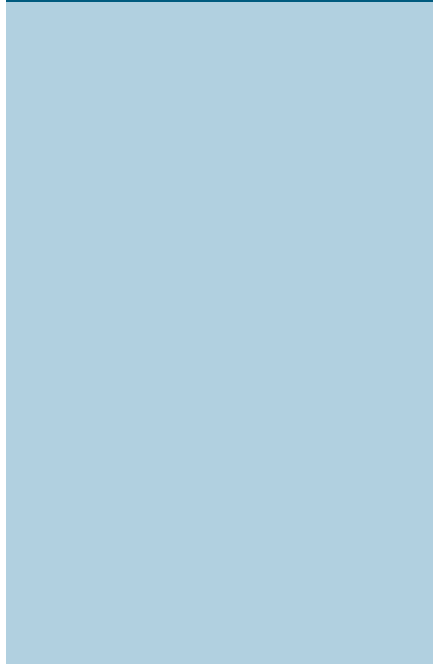
**Nettobauland (ha)** 2,09    **Anteil Büroflächen (%)** 100  
**Anteil Gewerbeflächen (%)** 0

**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**







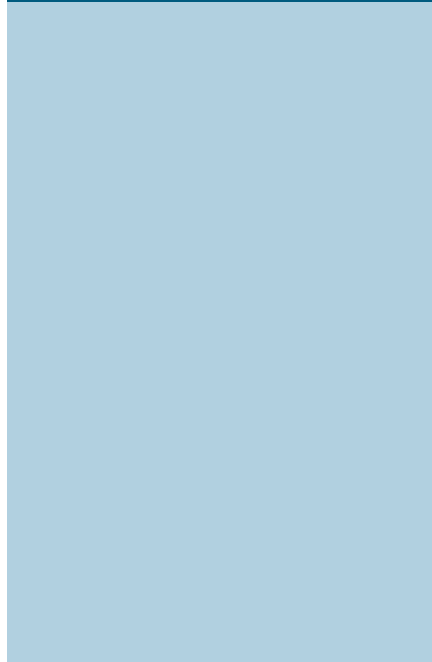
<b>Nr. Gebiet</b>	06/61	<b>Planungsstand</b>	GEP/FNP
<b>Bezirk</b>	6	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	
<b>Stadtteil</b>	63 RATH		
<b>Bereich</b>	nördl. Oberrather Straße/S-Bf Rath		

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

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

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

**Notizen**



**Anmerkungen**

Bahngelände wird entwidmet





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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

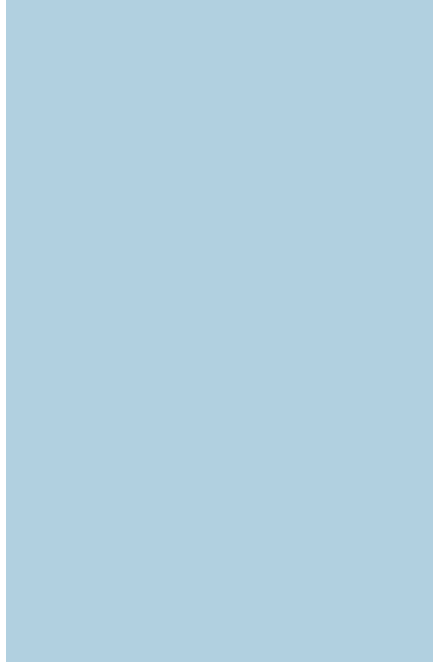
<b>Nettobauland (ha)</b>	9,67	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	60
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	40
<b>Äußere Erschließung</b>	muss zum Teil angepasst werden		
<b>Altlasten</b>	AA 32, AS 8063, 8243, 8444, 8245		
<b>Eigentümer</b>	privat		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	mittelfristig		
<b>Nutzung</b>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

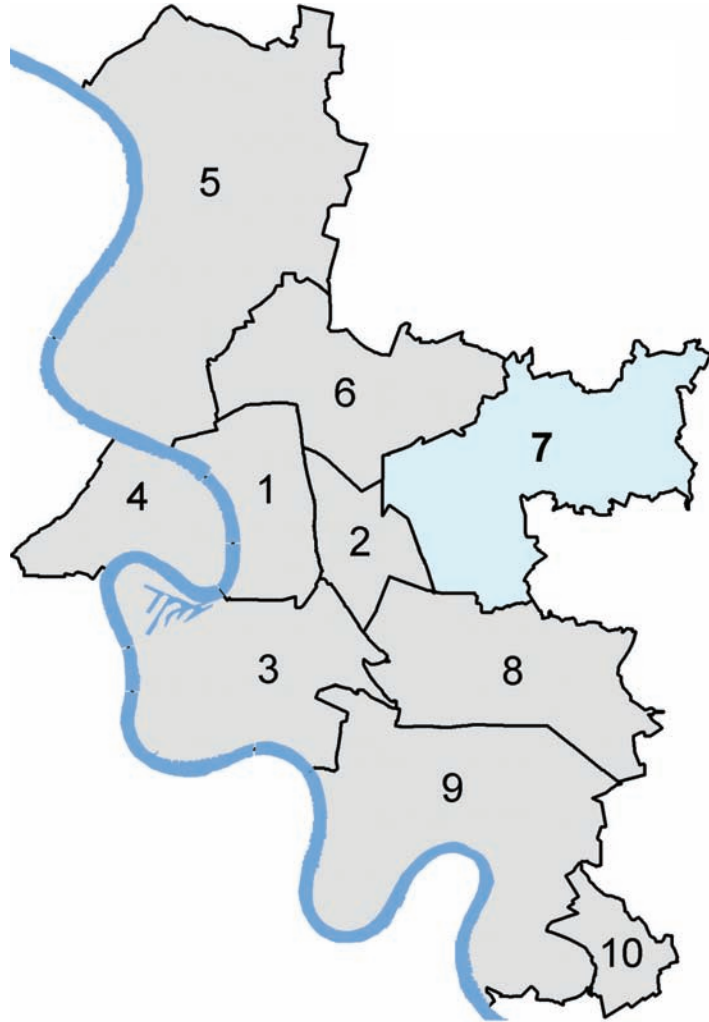
\* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

**Anmerkungen**

Hinweis: Wasserschutzzone III B

**Notizen**



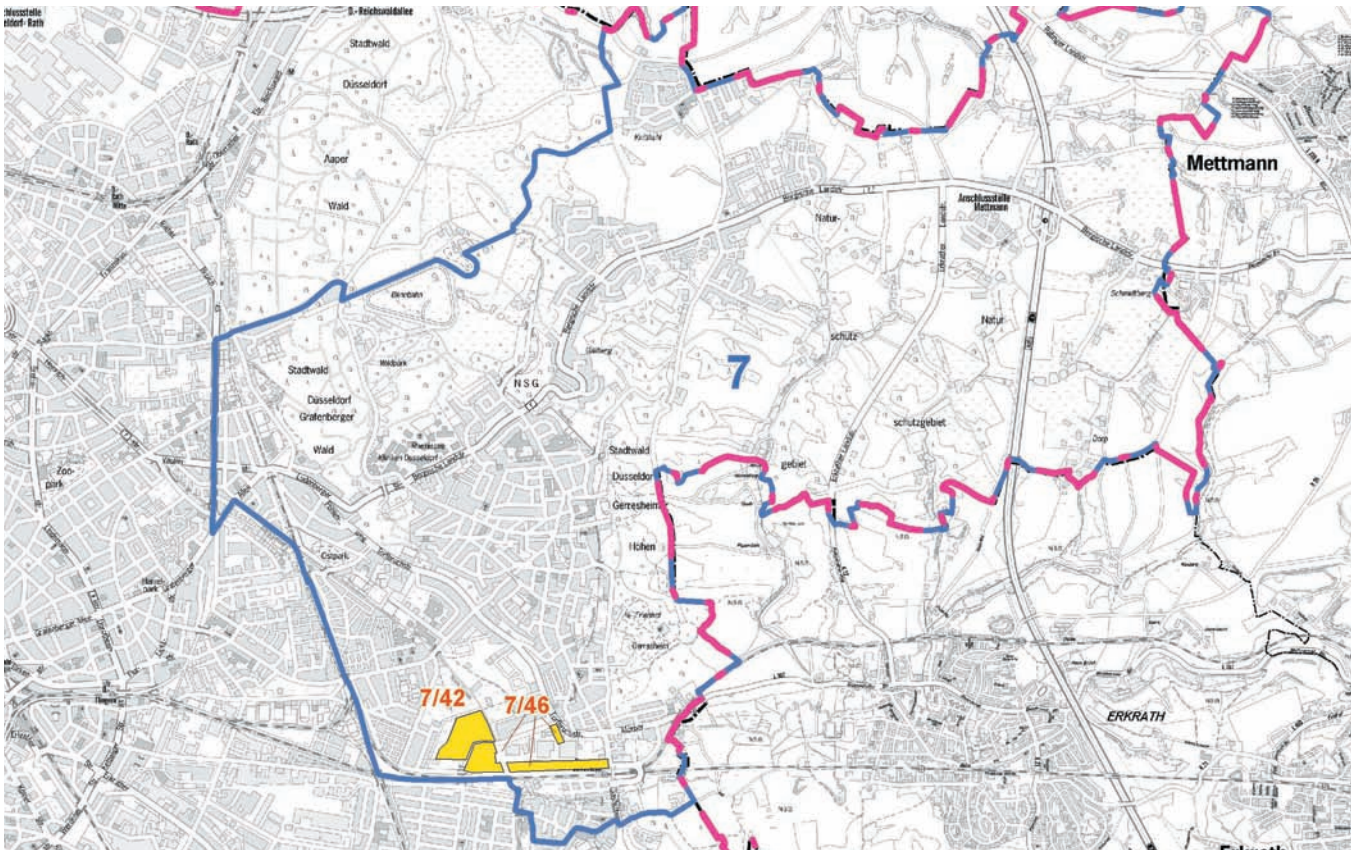


## Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 07

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
<b>Baugebiete 2, Bruttobauland (BBL) 20,73 ha</b>				<b>18,11</b>		



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



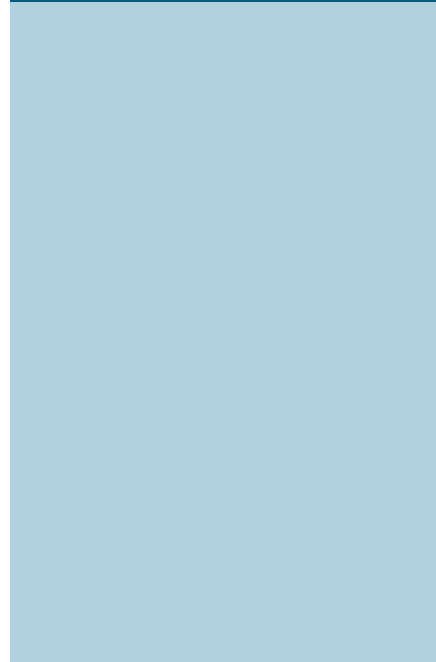
<b>Nr. Gebiet</b>	07/42	<b>Planungsstand</b>	im Verfahren
<b>Bezirk</b>	7	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5976-24
<b>Stadtteil</b>	71 GERRESHEIM		
<b>Bereich</b>	Nach den Mauresköthen		

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

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

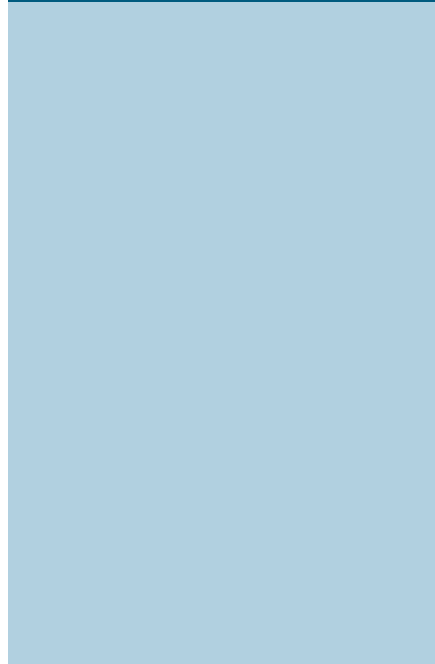
**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** aufgrund der Vornutzung  
**Eigentümer** privat, Stadt  
**Realisierungszeitraum\*** 1/2 mittel-, 1/2 langfristig  
**Nutzung** Industriebranche

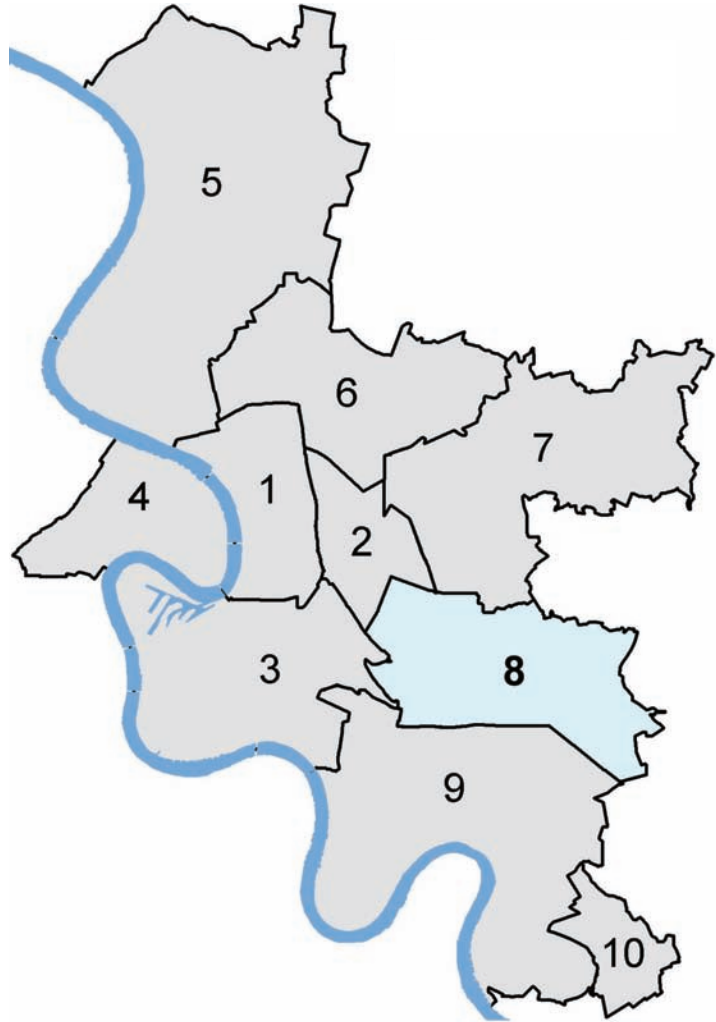
\* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

**Anmerkungen**

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

**Notizen**



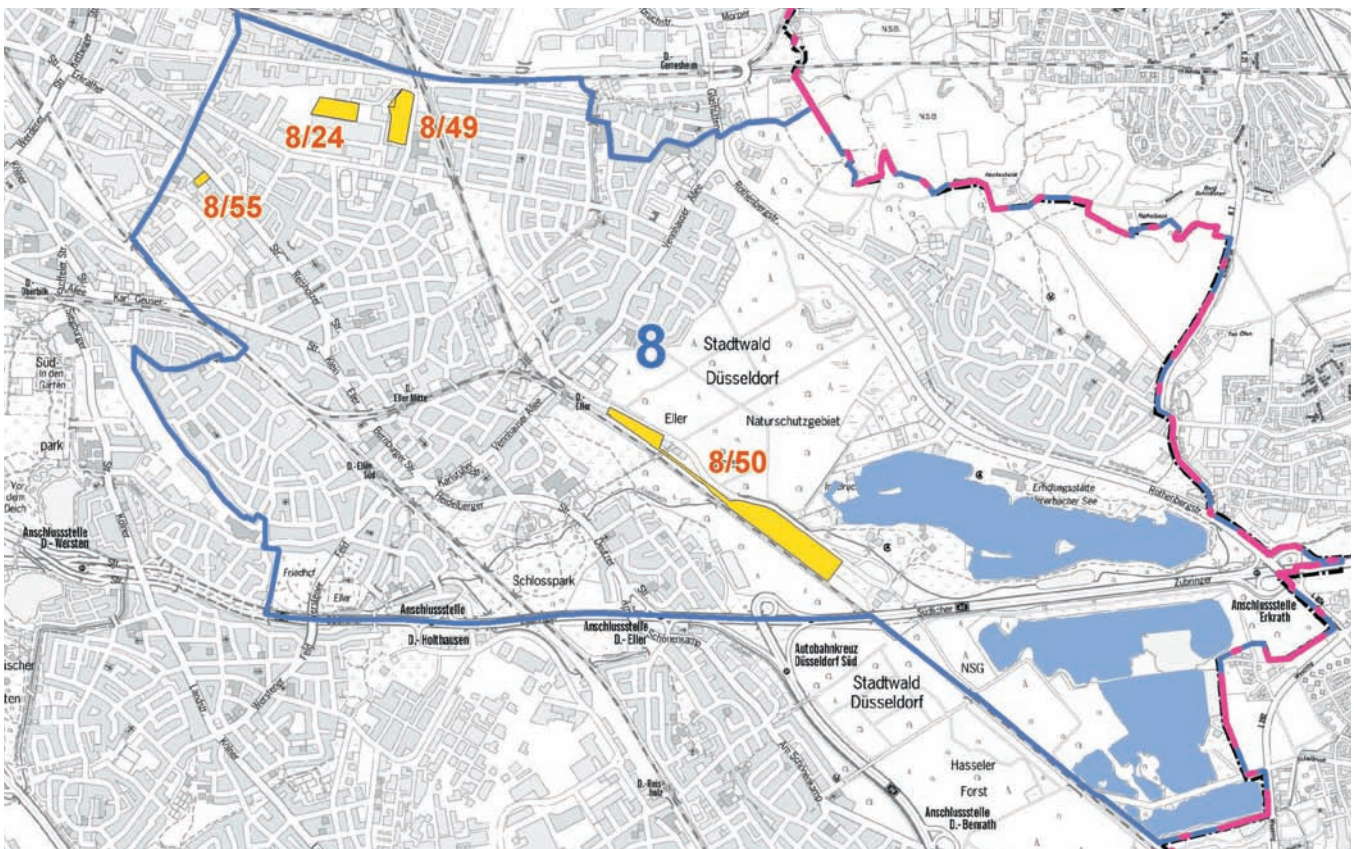


## Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 08

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
<b>Baugebiete 4, Bruttobauland (BBL) 22,79 ha</b>				<b>19,57</b>		



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





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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

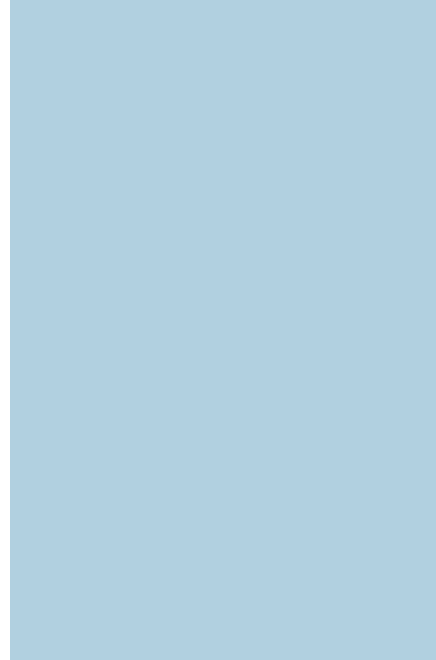
<b>Nettobauland (ha)</b>	3,02	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	0
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	100
<b>Äußere Erschließung</b>	muss angepasst werden		
<b>Altlasten</b>	AS 6090		
<b>Eigentümer</b>	privat, Stadt		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	sofort		
<b>Nutzung</b>	gewerbl. Nutzung		

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

**Anmerkungen**

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

**Notizen**





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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

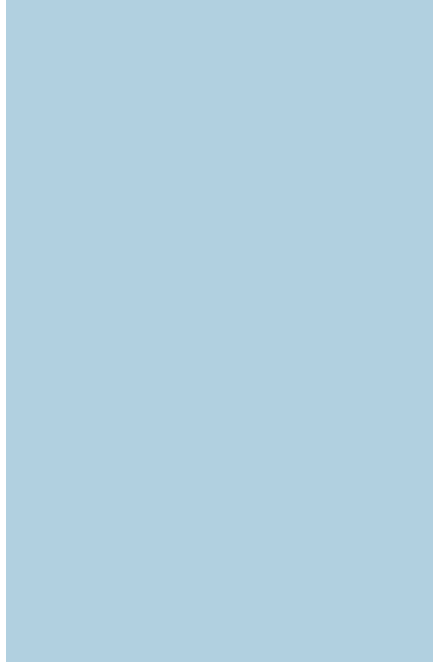
<b>Nettobauland (ha)</b>	2,98	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	0
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	100
<b>Äußere Erschließung</b>	muss angepasst werden		
<b>Altlasten</b>	AS 6090 (teilweise)		
<b>Eigentümer</b>	Stadt		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	langfristig		
<b>Nutzung</b>	Behelfsheime		

\* 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**





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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

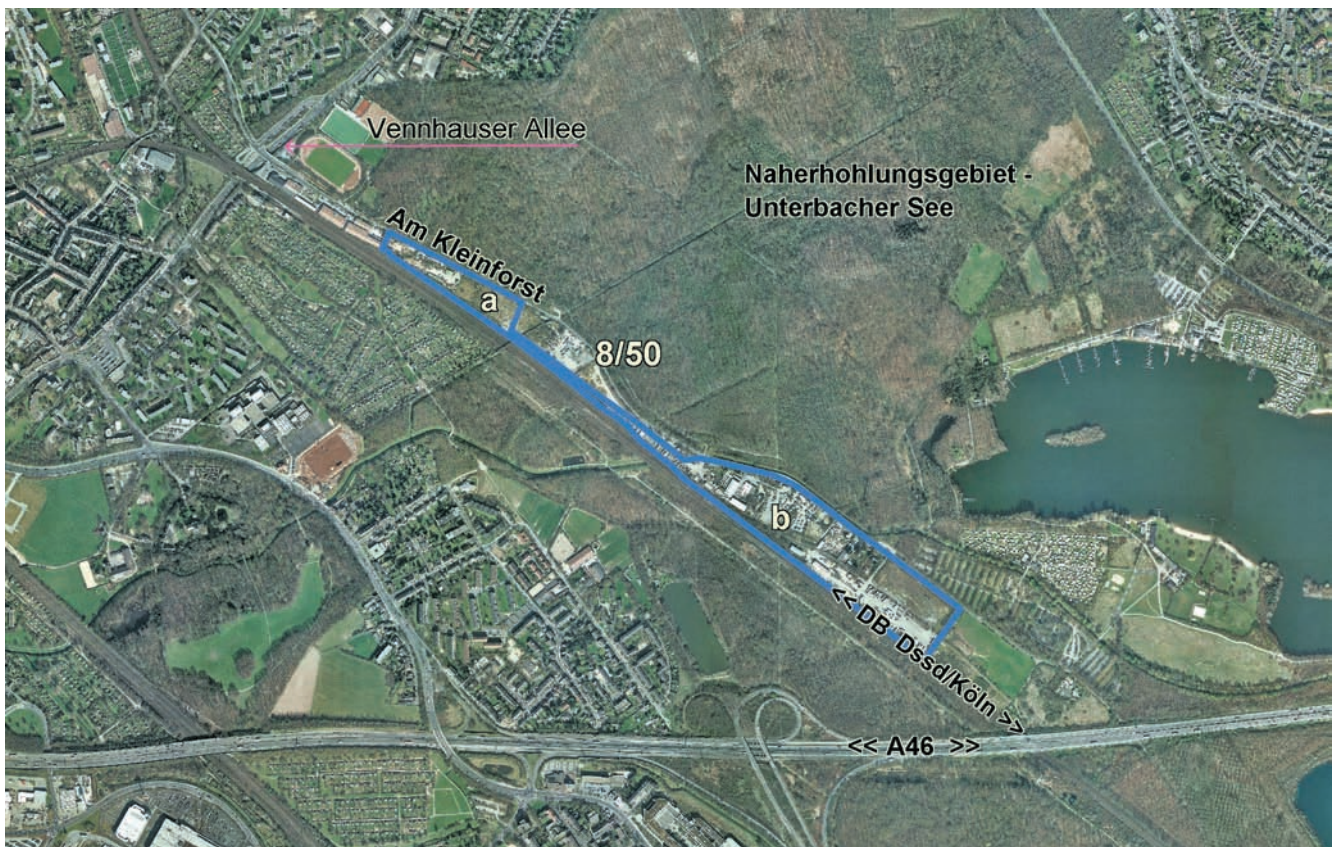
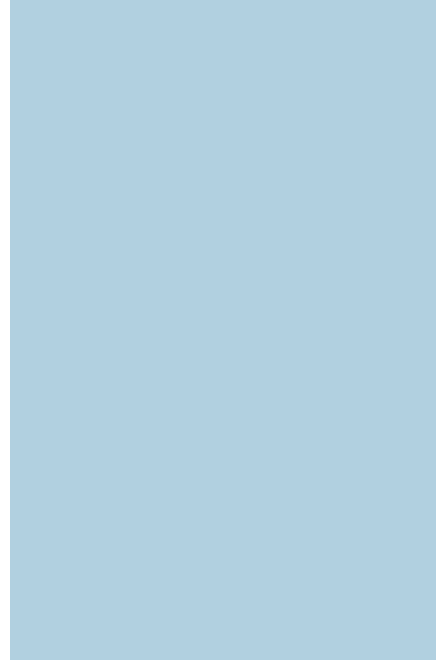
<b>Nettobauland (ha)</b>	13,10	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	0
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	100
<b>Äußere Erschließung</b>	muss angepasst werden		
<b>Altlasten</b>	Fläche b: AS 1912, 3956, 6359, -86, -96		
<b>Eigentümer</b>	Fa. aurelis		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	mittelfristig		
<b>Nutzung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





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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

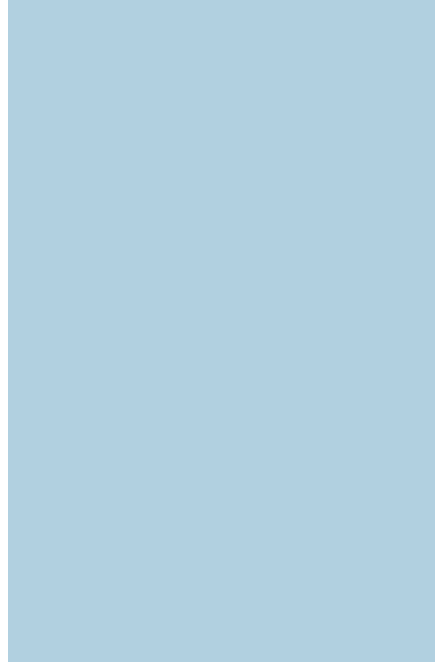
<b>Nettobauland (ha)</b>	0,47	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	80
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	20
<b>Äußere Erschließung</b>	vorhanden		
<b>Altlasten</b>	nicht bekannt		
<b>Eigentümer</b>	privat		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	vor Baubeginn		
<b>Nutzung</b>	frei		

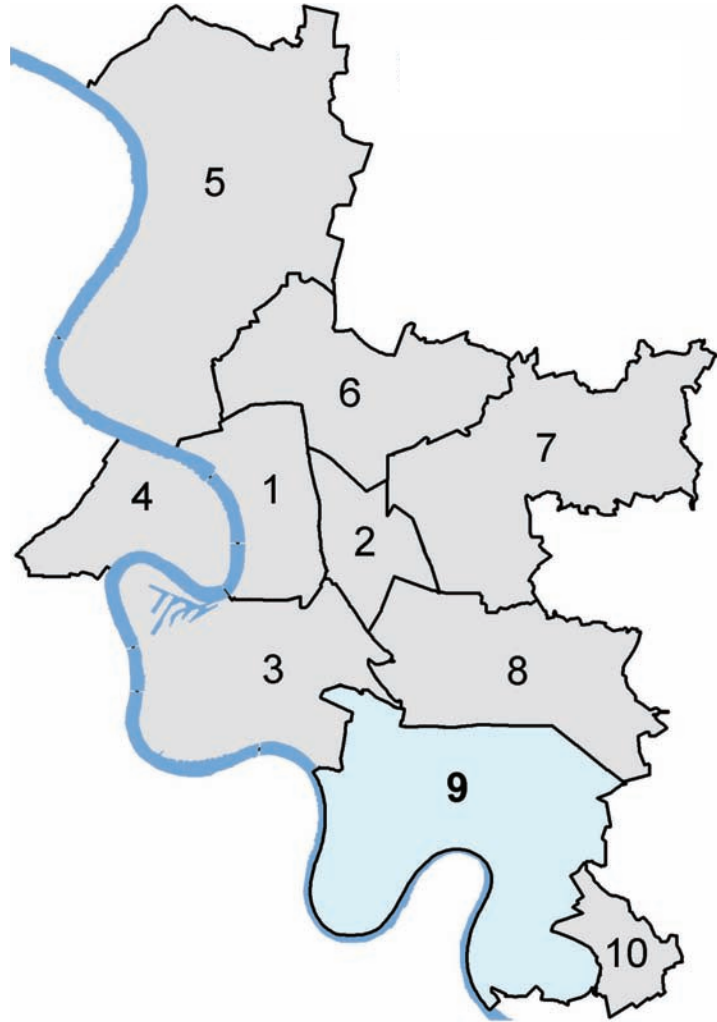
\* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

**Anmerkungen**

GE-Ausweisung, 4 Geschosse

**Notizen**



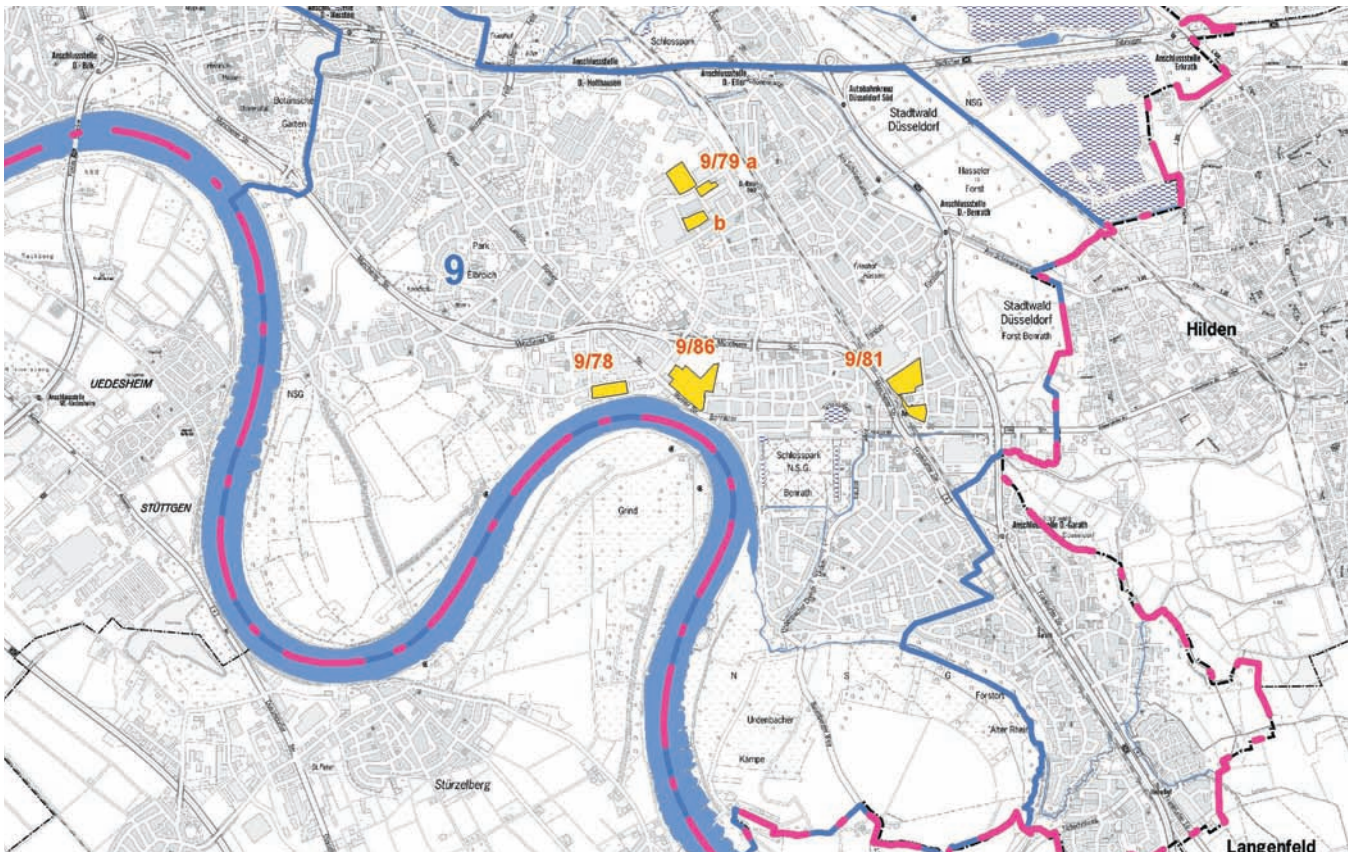


## Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 09

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
<b>Baugebiete 4, Bruttobauland (BBL) 30,04 ha</b>				<b>27,75</b>		



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

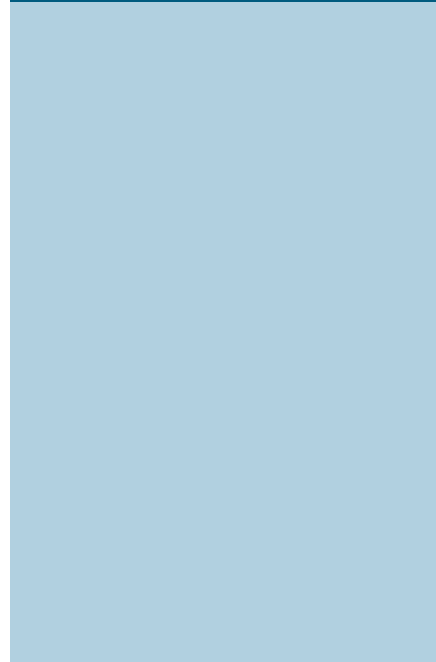


<b>Nr. Gebiet</b>	09/78	<b>Planungsstand</b>	im Verfahren
<b>Bezirk</b>	9	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5870-18
<b>Stadtteil</b>	93 HOLTHAUSEN		
<b>Bereich</b>	Rheinbogen Reisholz/Uferstraße		

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

<b>Nettobauland (ha)</b>	2,63	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	35
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	65
<b>Äußere Erschließung</b>	vorhanden		
<b>Alllasten</b>	AS 4267, 4863, 4203		
<b>Eigentümer</b>	privat, IDR		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	langfristig		
<b>Nutzung</b>	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





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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

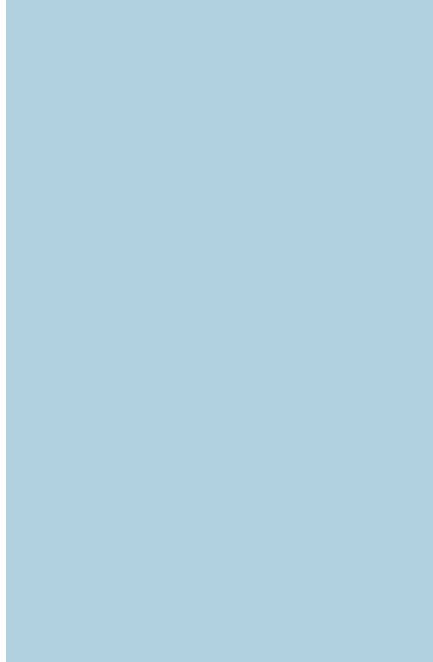
<b>Nettobauland (ha)</b>	7,77	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	0
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	100
<b>Äußere Erschließung</b>	vorhanden		
<b>Altlasten</b>	AS 4780		
<b>Eigentümer</b>	privat		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	kurzfristig		
<b>Nutzung</b>	teilweise Brachflächen		

\* 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**







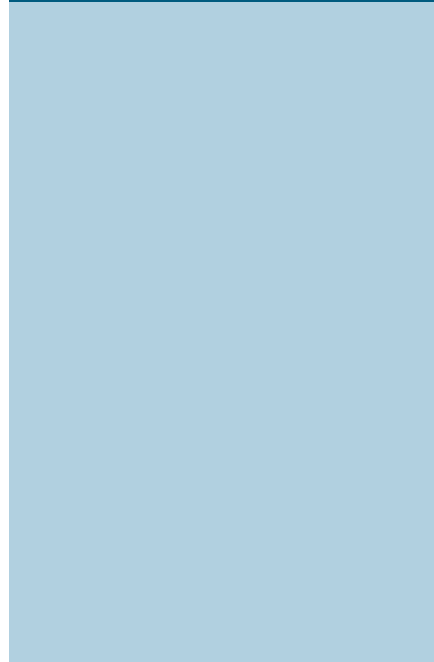
<b>Nr. Gebiet</b>	09/81	<b>Planungsstand</b>	rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b>	9	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	Text
<b>Stadtteil</b>	95 BENRATH		
<b>Bereich</b>	westl. Telleringsstraße (II)		

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

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

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

**Notizen**



**Anmerkungen**

Ziel: Industrielle und gewerbliche Nutzung (Textbebauungsplan)





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

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

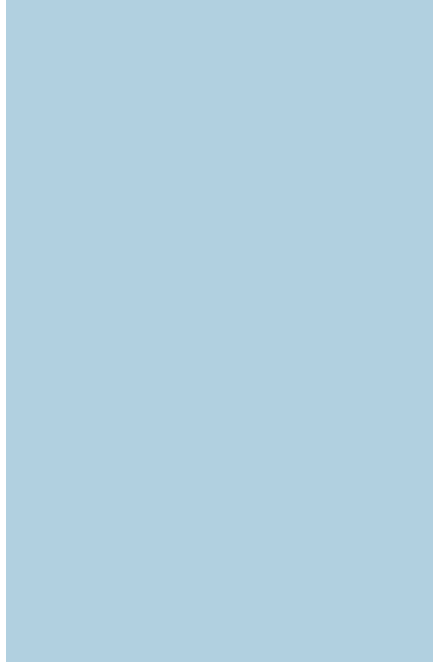
<b>Nettobauland (ha)</b>	8,32	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	0
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	100
<b>Äußere Erschließung</b>	vorhanden		
<b>Altlasten</b>	wird beseitigt		
<b>Eigentümer</b>	privat		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	mittelfristig		
<b>Nutzung</b>	freigeräumt		

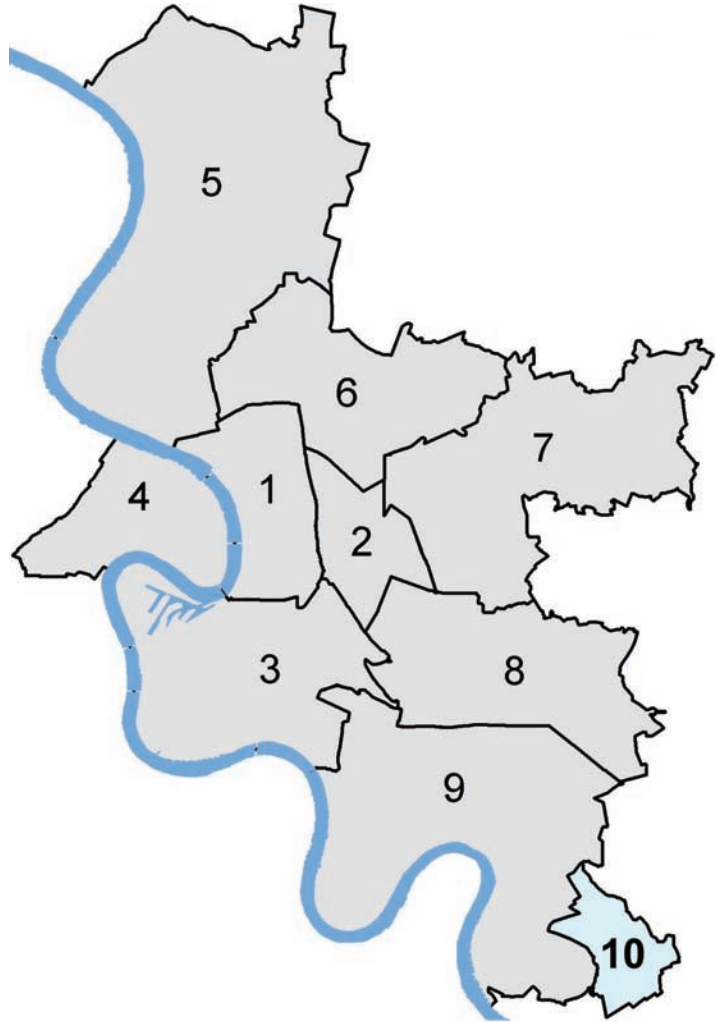
\* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

**Anmerkungen**

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

**Notizen**



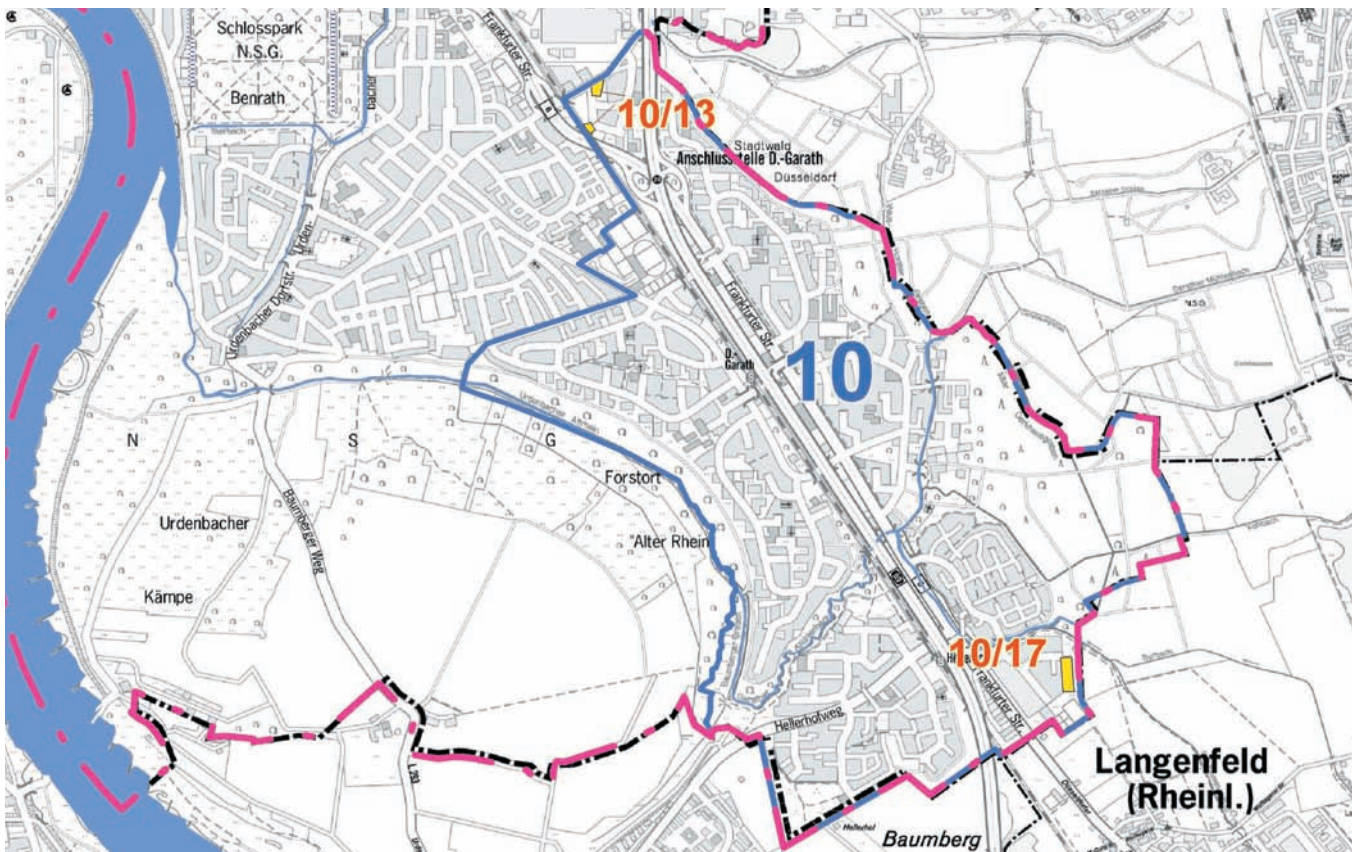


## Übersicht Baugebiete Stadtbezirk 10

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
<b>Baugebiete 2, Bruttobauland (BBL) 1,27 ha</b>				<b>1,13</b>		



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



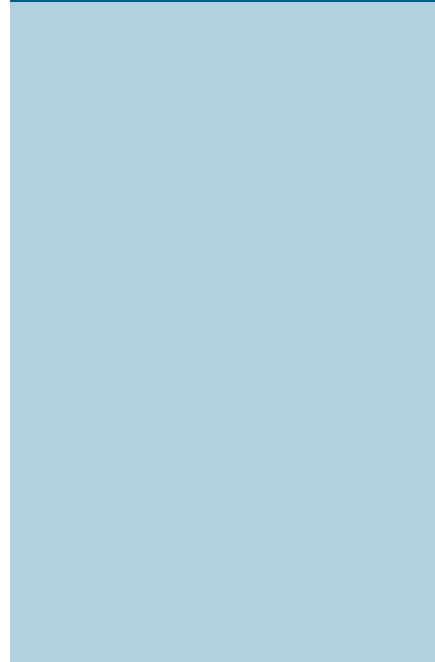
<b>Nr. Gebiet</b>	10/13	<b>Planungsstand</b> rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b>	10	
<b>Stadtteil</b>	101 GARATH	
<b>Bereich</b>	Wittenberger Weg	
		<b>Bebauungsplan-Nr.</b>

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

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





<b>Nr. Gebiet</b>	10/17	<b>Planungsstand</b>	rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b>	10	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	6466-06
<b>Stadtteil</b>	102 HELLERHOF		
<b>Bereich</b>	Duderstädter Straße		

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen** (alle Werte grob ermittelt)

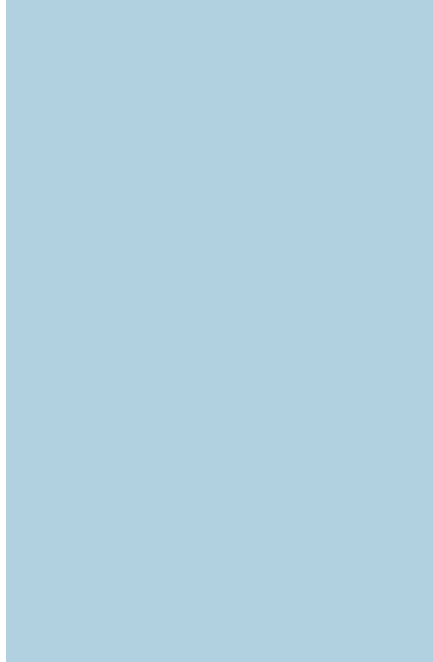
<b>Nettobauland (ha)</b>	0,71	<b>Anteil Büroflächen (%)</b>	0
		<b>Anteil Gewerbeflächen (%)</b>	100
<b>Äußere Erschließung</b>	vorhanden		
<b>Altlasten</b>	keine		
<b>Eigentümer</b>	Stadt		
<b>Realisierungszeitraum*</b>	sofort		
<b>Nutzung</b>	Brache		

\* 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)**

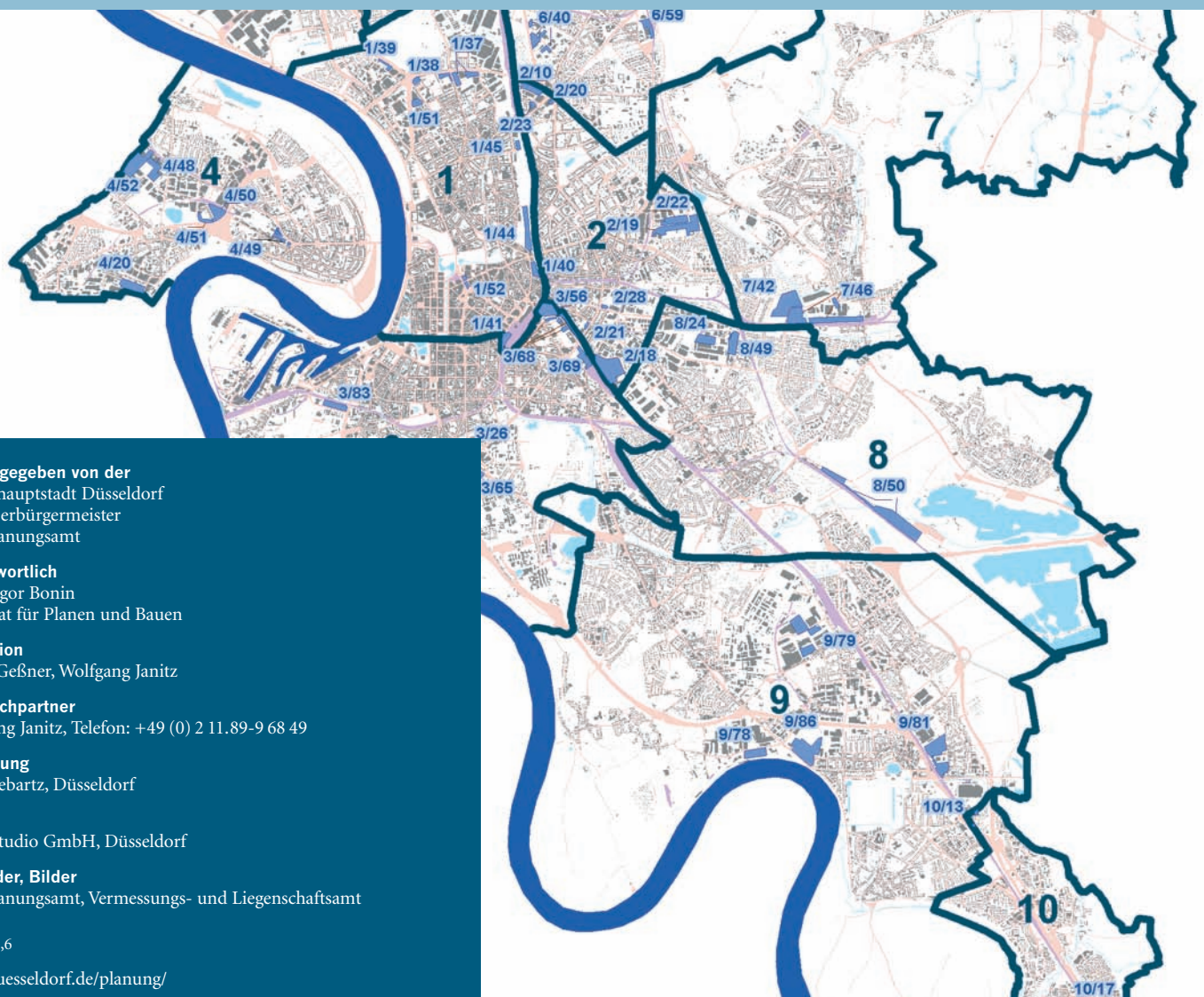
Bauflächen 2009 für das Wohnen **(Nr. 17)**

**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/](http://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/](http://www.duesseldorf.de/planung/)