

Der Wirtschaftsstandort Düsseldorf befindet sich in allerbesten Verfassung. Beim Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen als wichtigste Messgröße für die wirtschaftliche Entwicklung liegt Düsseldorf nach Frankfurt an der Spitze aller vergleichbaren deutschen Städte. Auch bei der BIP-Wachstumsprognose bis 2011 liegt Düsseldorf zusammen mit München und Stuttgart auf den vordersten Plätzen. Das wirkt sich nun auch auf den Arbeitsmarkt aus. Düsseldorf ist im Zeitraum 2004 bis 2005 vor München die Stadt mit dem kräftigsten Arbeitsplatzwachstum, alle anderen Wettbewerber haben z.T. deutliche Verluste hinnehmen müssen. Dazu passt, dass Düsseldorf bei allen Städterankings einen der vordersten Plätze belegt.

Neben der Förderung wachstumsstarker Branchen wie dem IT-Sektor und den Life Sciences sowie der Forcierung der außenwirtschaftlichen Aktivitäten – China goes DUS – unterstützt die Stadt diesen Wachstumskurs durch Schuldenabbau, Steuerenkungen und steigende Investitionen in die Verbesserung der Infrastruktur.

szenarien aufzeigen wird, wie unter Berücksichtigung einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur zukünftig Standortfaktoren und Flächenanforderungen für maßgebliche Wirtschaftszweige in quantitativer und qualitativer Hinsicht zu schärfen sind. Diese Erkenntnisse werden in das Bauflächenmanagement der Landeshauptstadt einfließen, das weiterhin eine aktive kommunale Grundstückspolitik zum Inhalt haben wird, die eine Einflussnahme auf die Festsetzung des Siedlungs- und Freiflächenrahmens im Rahmen der Landes- und Regionalplanung (Regionalplan) sowie eine vorsorgende und sichernde Bauleitplanung umfasst.

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



Diese positive Entwicklung spiegelt sich natürlich auch auf dem örtlichen Immobilienmarkt wider: Mit einer Steigerung um rd. 22 % erreicht der Bürovermietungsmarkt in 2006 neue Bestmarken, der Büroinvestmentmarkt erreicht in diesem Jahr mit rd. 2 Mrd. Euro ein neues Allzeithoch.

Diese Entwicklung erfordert in immer stärkerem Maße ein aktives Bauflächenmanagement der Stadt. Dazu erarbeitet das Stadtplanungsamt u.a. mit dem Amt für Wirtschaftsförderung als Grundlage für ein innovatives Flächenmanagement ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, das auf Grundlage einschlägiger Entwicklungs-

heraus. Sämtliche Planungsaktivitäten sowie die Wohnungsbauggebiete und Baulücken (Baulandkataster) werden auf der homepage des Stadtplanungsamts [www.duesseldorf.de/planung](http://www.duesseldorf.de/planung) mit dem Ziel „Information qualifiziert Bürgermitwirkung“ veröffentlicht.

Nunmehr liegt die achte Auflage „Bauflächen 2007“ für Gewerbe und Dienstleistungen“ vor, die wie in der Vergangenheit auch zusammen mit dem Amt für Wirtschaftsförderung erarbeitet wurde.

Dr. Ing. Gregor Bonin  
Beigeordneter

01	Vorwort
05	<b>A. Gewerbebauflächen in Düsseldorf</b>
06	1. Umstrukturierungsgebiete als wesentliche Bauflächenreserve des Innenbereichs
08	2. Situation des Gewerbes und der Industrie in Düsseldorf
08	3. Düsseldorf: attraktiver Standort für die gewerbliche Wirtschaft
09	4. Situation des Handwerks in Düsseldorf
09	5. Flächennutzungsplan und gewerblich-industrielle Bauflächen
10	6. Gewerbliche Flächenreserve durch Flächenfreisetzungen
12	7. Sicherung der gewerblichen Bauflächen
13	8. Flächenreserven und Flächenbedarf
14	9. Strategisches Bauflächenmanagement
15	<b>Einzelbaugebiete Gewerbe und Industrie</b>
39	<b>B. Bürobauf Flächen in Düsseldorf</b>
40	1. Düsseldorfs Entwicklung zur Handels- und Dienstleistungsstadt
41	2. Entwicklung der Bürobeschäftigung
42	3. Regionale Standortwahl von Büronutzungen
42	4. Büroflächenkataster
46	5. Bürobautätigkeit als physischer Ausdruck der Dienstleistungsentwicklung
47	6. Entwicklung der Bürobaustandorte
49	7. Büromarkt Düsseldorf
50	8. Flächenpotenziale für den Bürobau in Düsseldorf
51	9. Einschätzung des Bürobauf Flächenbedarfs
52	10. Neue Büroarbeitsformen
53	11. Stadtplanung und Bürobauentwicklung: Dienstleistungsentwicklung contra Eigentart und Zweckbestimmung der Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
55	12. Bürobauentwicklung Düsseldorf
58	<b>Einzelbaugebiete Büro</b>
95	<b>Anhang</b> Bebauungspläne (Auszüge)
115	Veröffentlichungen



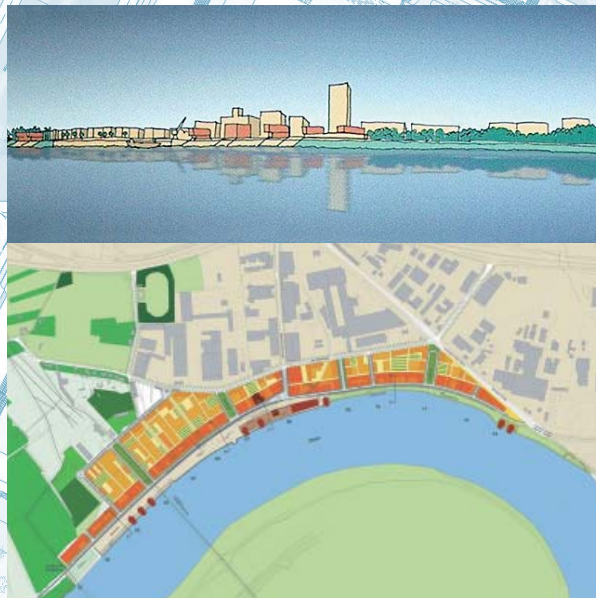
**Klassisches Gewerbegebiet**  
Gewerbepark Hellerhof



**Tertiärisierung des Gewerbes**  
"Hansapark", neuerer Kombibau



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



6



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



Hauptbahnhof 2004: Flächen östlich des Hauptbahnhofes sind entindustrialisiert



Hafen etwa 1953: Berger Hafen und Zollhafen



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



Ehemals Lokomotivwerk Hohenzollern, Gutehoffnungshütte



Umstrukturierungsgebiet Schlüterstraße: Mischnutzung Büro-, Gewerbe- und Wohnnutzung. Blick auf Metro-Hauptverwaltung.

## A. Gewerbebauflächen in Düsseldorf

### 1. Umstrukturierungsgebiete als wesentliche Bauflächenreserve des Innenbereichs

Die Düsseldorfer Stadtentwicklung wurde in den letzten 30 Jahren von dem Prozess des Strukturwandels von einer Industriestadt zur Handels-, Dienstleistungs-, Medien und Kommunikationsstadt geprägt.

Dieser Strukturwandel war zunächst in den 1970er und 1980er Jahren von der Aufgabe der Eisen- und Stahl verarbeitenden Industrie gekennzeichnet, die zur Freisetzung von Gewerbe- und Industrieflächen führte. In den 1990er Jahren entstanden zusätzliche Flächenreserven durch Aufgabe von Bahn-, Post-, Hafen- und Militärnutzung. Der Strukturwandel mit den daraus entstehenden Flächenfreisetzungen hat sich in den letzten Jahren zwar verlangsamt, ist aber noch nicht abgeschlossen. Das zeigt sich an aktuellen Flächenfreisetzungen wie Glashütte Gerresheim und Stora Enso. Weitere Freiziehungen von Kasernen- und weiterem Hafengelände erfolgen nach 2008 mit der Bergischen Kaserne in Ludenberg und aktuell mit der Kesselstraße im Hafen.

Gegenwärtig befinden sich 30 Gebiete mit rund 431 ha Flächen in der Umwandlung. Von diesen 30 Gebieten entstammen 14 mit 291 ha aus dem Strukturwandel von Gewerbe- und Industrie.

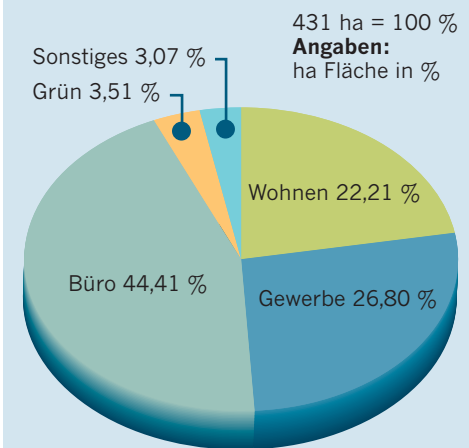
Umstrukturierungsgebiete stellen ein bedeutendes Entwicklungspotenzial der Landeshauptstadt dar, sie sind deshalb ein Schwerpunkt stadtplanerischer Aktivitäten. Der Zielfindungs- und Planungsprozess, von der planerischen Idee über die Entwicklung von Rahmenkonzepten, der Durchführung von Wettbewerben,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

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

Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung werden Umstrukturierungsflächen, je nach Lage, mit gemischter Nutzung überplant. Die neuen Planungen für diese Flächen weisen rd. 22 % Flächen für den Wohnungsbau, rd. 27 % für den Gewerbe-/Industrie- und rd. 44 % für den Büroausbau, rd. 4 % sind für Freiflächennutzung vorgesehen.

### Umstrukturierungsgebiete 2007

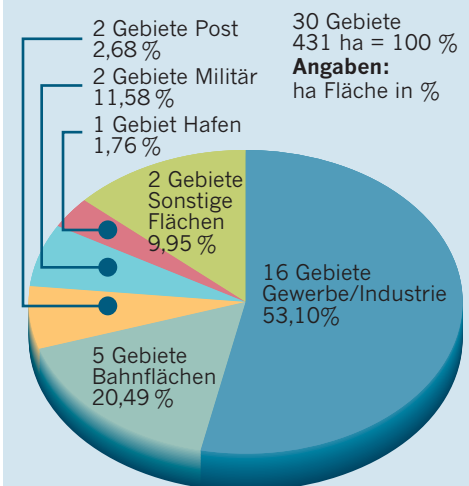
#### Neuwidmung der Flächen



61/21 Stadtplanungsamt

### Umstrukturierungsgebiete 2007

#### Typus des Strukturwandels



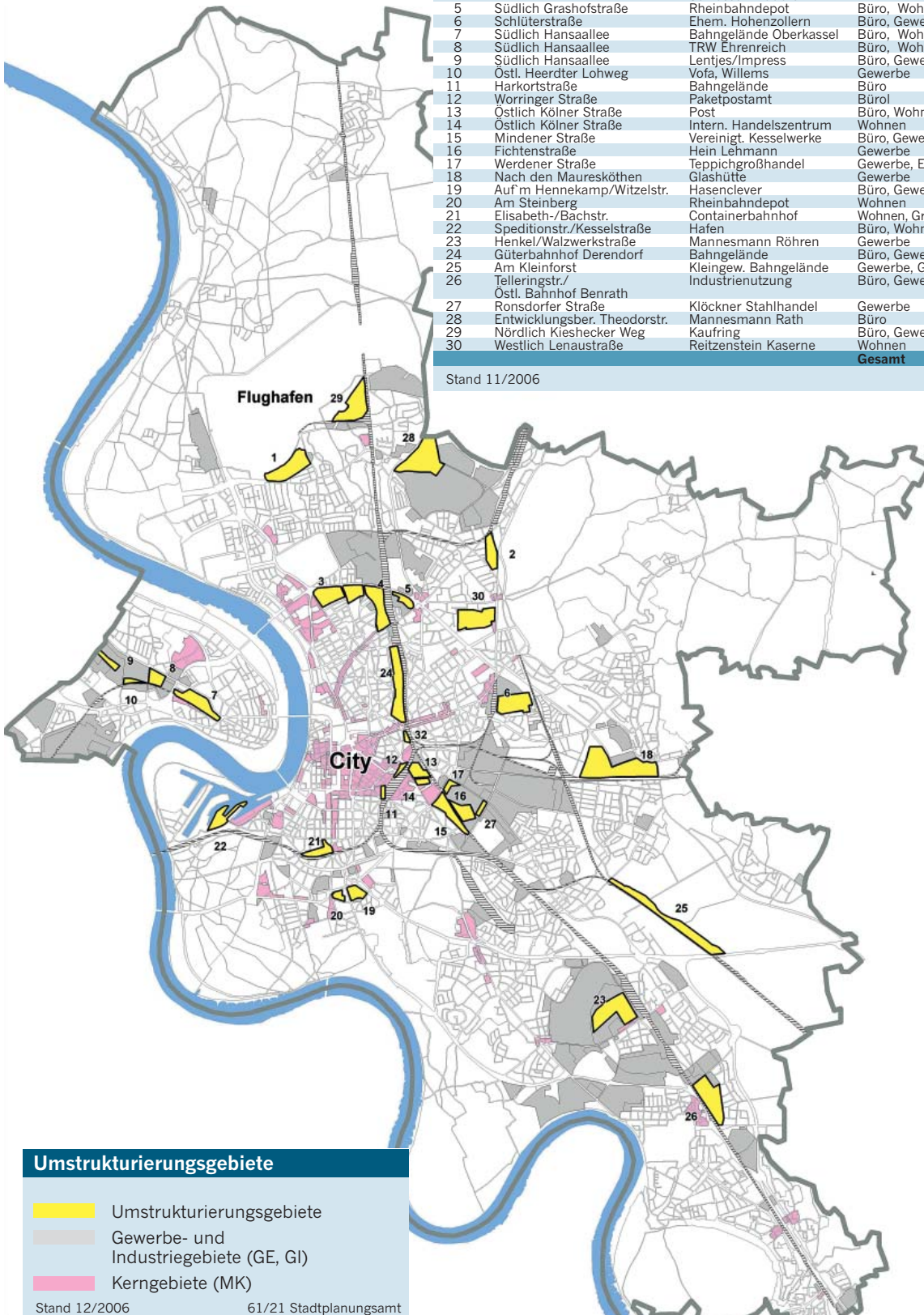
61/21 Stadtplanungsamt

## Umstrukturierungsgebiete in ha (Größen geschätzt)

Nr. Gebiet	Bereich	vorher	geplant	ha Gesamt
1	Nördlich Nordring	Engl. Kasernen	Büro	24,5
2	Selbecker Straße	Babcock	Büro, Gewerbe, Wohnen	10,8
3	Nördlich Tannenstraße	Landesgrundstück	Büro, Wohnen	14,9
4	Südl. Heinrich-Ehrhardt-Str.	Rheinmetall/Schlachthof/Schlösser Brauerei	Büro, Gewerbe, Wohnen	29,6
5	Südlich Grashofstraße	Rheinbahndepot	Büro, Wohnen	5,2
6	Schlüterstraße	Ehem. Hohenzollern	Büro, Gewerbe, Wohnen	21,1
7	Südlich Hansaallee	Bahngelände Oberkassel	Büro, Wohnen, Grünfläche	17,5
8	Südlich Hansaallee	TRW Ehrenreich	Büro, Wohnen	7,3
9	Südlich Hansaallee	Lehtjes/Impress	Büro, Gewerbe	8,0
10	Östl. Heerdt Lohweg	VoFa, Willems	Gewerbe	2,6
11	Harkortstraße	Bahngelände	Büro	2,0
12	Worringer Straße	Paketpostamt	Büro	3,4
13	Östlich Kölner Straße	Post	Büro, Wohnen	7,6
14	Östlich Kölner Straße	Intern. Handelszentrum	Wohnen	2,8
15	Mindener Straße	Vereinigt. Kesselwerke	Büro, Gewerbe, Wohnen, Handel	13,0
16	Fichtenstraße	Hein Lehmann	Gewerbe	9,5
17	Werdener Straße	Teppichgroßhandel	Gewerbe, Einzelhandel	2,5
18	Nach den Mauresköthen	Glashütte	Gewerbe	45,5
19	Auf'm Hennekamp/Witzelstr.	Hasenclever	Büro, Gewerbe, Wohnen	6,7
20	Am Steinberg	Rheinbahndepot	Wohnen	3,2
21	Elisabeth-/Bachstr.	Containerbahnhof	Wohnen, Grünfläche, Einzelhandel	8,2
22	Speditionstr./Kesselstraße	Hafen	Büro, Wohnen	8,2
23	Henkel/Walzwerkstraße	Mannesmann Röhren	Gewerbe	20,1
24	Güterbahnhof Derendorf	Bahngelände	Büro, Gewerbe, Wohnen, Grünfl.	24,6
25	Am Kleinforst	Kleingew. Bahngelände	Gewerbe, Grünfläche	33,6
26	Tellerlingstr./Östl. Bahnhof Benrath	Industrienutzung	Büro, Gewerbe, Wohnen	26,8
27	Ronsdorfer Straße	Klöckner Stahlhandel	Gewerbe	2,5
28	Entwicklungsber. Theodorstr.	Mannesmann Rath	Büro	26,5
29	Nördlich Kieshecker Weg	Kaufring	Büro, Gewerbe	20,0
30	Westlich Lenaustraße	Reitzenstein Kaserne	Wohnen	23,0
<b>Gesamt</b>				<b>431,2ha</b>

Stand 11/2006

61/21 Stadtplanungsamt



### Umstrukturierungsgebiete

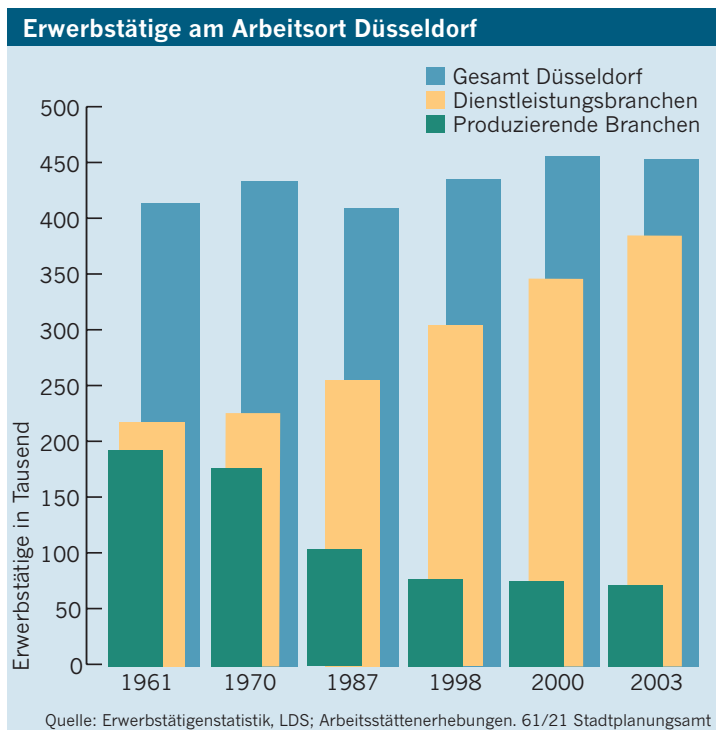
- Umstrukturierungsgebiete
- Gewerbe- und Industriegebiete (GE, GI)
- Kerngebiete (MK)

Stand 12/2006

61/21 Stadtplanungsamt

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

Der Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungsstadt führte dazu, dass inzwischen rd. 84 % der Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig sind. Weniger als ein Fünftel aller Beschäftigten ist im Produzierenden und Verarbeitenden Gewerbe tätig, vorwiegend in der chemischen Industrie, dem Maschinen-, Stahl- und Fahrzeugbau, der Eisen schaffenden Industrie, der Elektrotechnik und dem Nahrungsmittelgewerbe. Der Arbeitsplatzverlust in der gewerblichen Wirtschaft in den letzten 30 Jahren wurde durch die starke Entwicklung des Dienstleistungssektors weitgehend ausgeglichen, sodass im langjährigen Mittel die Arbeitslosenquote trotz erheblicher Umstrukturierungen im sekundären Sektor innerhalb der Entwicklungszyklen relativ konstant geblieben ist.



## 3. Düsseldorf: attraktiver Standort für die gewerbliche Wirtschaft

Düsseldorf ist ein attraktiver Standort für die gewerbliche Wirtschaft. In dem letzten Jahrzehnt fand in Düsseldorf eine Konsolidierung der Gewerbe- und Industriearale statt. Neue, dicht bebaute Gewerbegebiete mit innovativen Betriebsformen und Gewerbebauten (Gewerbeparks mit Kombibauten Gewerbe/Büros) wie zum Beispiel an der Hansaallee (Heerdt) und Nördlich Wanheimer Straße (Lichtenbroich) kamen hinzu. Traditionelle Industriegebiete, teilweise vom Strukturwandel betroffen, haben sich erholt und weisen heute eine aktive und flächenintensive Nutzung auf. Viele Unternehmen suchen Flächen in Düsseldorf, da sie die günstige Verkehrslage, die Nähe großer Absatzmärkte und Kundenpotentiale und die vielen Fühlungsvorteile eines Ballungsraumes zu schätzen wissen.

Nicht allen ansiedlungswilligen Unternehmen können jedoch in Bezug auf Lage und Grundstückspreis adäquate Flächen zur Verfügung gestellt werden. Daher gewinnt zunehmend der Großraum Düsseldorf und die Region Bedeutung bei der Standortsuche für Gewerbebetriebe. Für den Wirtschaftsraum Düsseldorf ist diese Entwicklung aus regionaler Sicht zu begrüßen, für Düsseldorf selbst birgt die Abwanderung von Betrieben in die Region aber auch steuerliche und arbeitsmarktpolitische Nachteile.

Gründe für die Abwanderungen von Firmen ins Umland sind vor allem fehlende Verlagerungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten, schwierige innerstädtische Transport- und Verkehrsverhältnisse, hohe Pachten/Mieten für gewerbliche Räume sowie hohe Grundstückspreise. Nach den Erfahrungen der Wirtschaftsförderung kommen in den letzten Jahren neben den genannten Gründen verstärkt innerbetriebliche Motive für Gewerbeverlagerungen hinzu.

#### 4. Situation des Handwerks in Düsseldorf

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

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



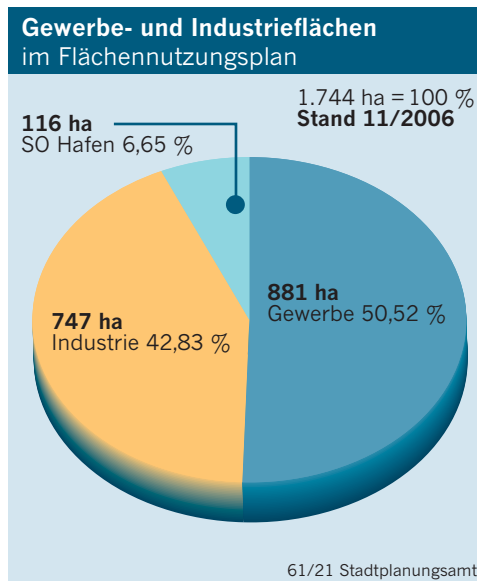
Ehemalige Gewerbehalle in Eller / Sonnenstraße für neue Nutzung

#### 5. Flächennutzungsplan und gewerblich-industrielle Bauflächen

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

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

Insgesamt umfassen die gewerblich nutzbaren Flächen 2.656 ha, das entspricht 12,4 % der gesamten Stadtfläche (21.709 ha). Tatsächlich gewerblich genutzt werden nur ca. 10 % der Stadtfläche, da in Kerngebieten,



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

Im Flächennutzungsplan sind nach aktuellem Stand 1.744 ha als gewerblichindustriell genutzte Flächen dargestellt, davon 881 ha als Gewerbegebiete (GE), 747 ha als Industriegebiete (GI), und 116 ha gewerblich genutzte Flächen als Sondergebiet Hafen.



### 6. Gewerbliche Flächenreserve durch Flächenfreisetzungen

Seit 1961 hat sich in Düsseldorf der Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen verkleinert. Im Flächennutzungsplan 1961 waren noch 2.023 ha Industrie- und Gewerbegebiete (Mittelgewerbe) ausgewiesen. Im Laufe der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1992 und seinen Änderungen hat sich der gewerblich-industrielle Flächenbestand bis heute auf rund 1.744 ha verringert. Grund für die Veränderungen sind in erster Linie neue städtebauliche Entwicklungskonzepte für die Umstrukturierungsgebiete, die den Wandel der Stadt Düsseldorf zum Dienstleistungszentrum entscheidend geprägt haben.

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

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

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



Schreinerei am Ökotop, Heerdt



Gewerbegebiet in Heerdt / Krefelder Straße

Für den Wirtschaftsstandort Düsseldorf sind jedoch die Chancen, die sich aus der Verfügbarkeit frei werdender Flächen für neue Nutzungen ergeben, enorm. So war es der Stadt mit ihren sehr begrenzten Bauflächenreserven möglich, Entwicklungsschwerpunkte neu zu setzen und den Ausbau zu einem Handels-, Dienstleistungs- und Kommunikationsstandort voranzutreiben. Eine Vielzahl von Branchen an neu entwickelten Standorten machen heute die Wirtschaftsstärke der Stadt aus. Darüber hinaus bieten diese Flächen die Möglichkeit, aus ehemals mono strukturierten Industriequartieren mit Defiziten z.B. in der Grünflächen- und Infrastrukturausstattung gemischt genutzte, lebendige Quartiere zu schaffen, die Wohn- und Aufenthaltsqualität bieten und durch eine neue Gestaltqualität ein positives Image erhalten.



Gewerbegebiet "Hansapark" in Heerdt



"Automeile" in Flingern-Süd / Höherweg



Blicke in das Gewerbegebiet "Automeile"



### 7. Sicherung der gewerblichen Bauflächen

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

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

Die Landeshauptstadt München weist im Flächennutzungsplan im Rahmen der

gewerblichen Bauflächen parallel zu den „klassischen“ Gewerbeflächen einen Gewerbeflächentypus mit erweitertem Nutzungsspektrum aus, das wie folgt charakterisiert wird:

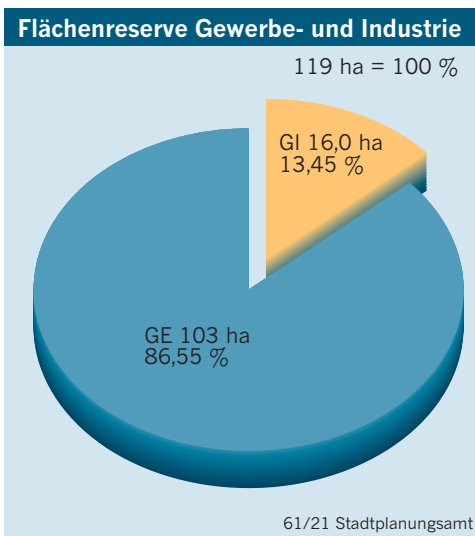
- Neue Techniken: Informations- und Kommunikationstechnik, Computer-Softwareunternehmen, Bio-, Umwelt- und Medizintechnik, Neue Medien, Printmedien, Technische Reparatur- und Serviceunternehmen, Film-, Fernsehstudios, Grafische Betriebe
- Forschungs- und Serviceeinrichtungen, „Produktion“ die nicht dem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

Die geltende Baunutzungsverordnung sieht kein eigenständiges Baugebiet zwischen „klassischen“ Gewerbegebieten (GE) mit emittierenden Betrieben und Kerngebieten (MK) mit zentralen Funktionen vor, die das o.g. erweiterte Nutzungsspektrum auf Gewerbeflächen rechtlich fassen könnte.

Da Unternehmen aus dem erweiterten Spektrum auch in Düsseldorf vermehrt Flächen nachfragen, wird es für das Düsseldorfer Bauflächenmanagement erforderlich, zusätzlich zu den Bauflächen für das „klassische“ Gewerbe im verstärkten Maße gewerbliche Flächen für die Nachfrage aus dem erweitertem Nutzungsspektrum vorzuhalten.

### 8. Flächenreserven und Flächenbedarf

Die gewerblich-industrielle Bauflächenreserve umfasst 20 Baugelände mit ca. 119 ha, wobei etwa 16 ha für Industriegebietsnutzung (GI) und 103 ha für Gewerbegebietsnutzung (GE) vorgesehen sind.

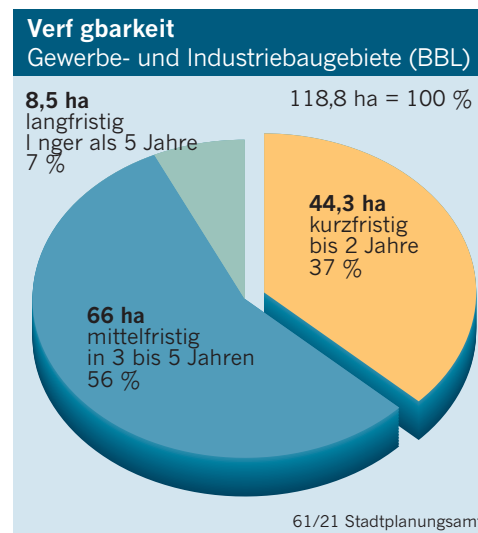


pro Jahr, so dass die vorhandene gewerbliche Flächenreserve den bereits in den nächsten 10 Jahren erforderlichen Erweiterungsbedarf nicht aufnehmen kann. Dazu kommt das qualitative Problem, dass Betriebe mit Erweiterungsabsichten im Regelfall Erweiterungsflächen am bestehenden Standort suchen. Rechnet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

Hinsichtlich der Verfügbarkeit der Bauflächen ergeben sich folgende Einschätzungen:

- Etwa 44 ha (BBL) (37 %) können in den nächsten zwei Jahren kurzfristig bebaut werden,
- 66 ha (56 %) werden mit mittelfristiger Verfügbarkeit eingestuft und stehen in einem Zeitraum von 3 bis 5 Jahren für eine Bebauung zur Verfügung.
- 8,5 ha (7 %) werden als eine langfristig zur Verfügung stehende Reserve eingestuft und stehen etwa in dem Zeitraum bis 10 Jahren zur Verfügung

Den geschätzten Flächenbedarf für Erweiterungen der bestehenden Betriebe beziffert die Wirtschaftsförderung mit etwa 10 - 15 ha



## 9. Strategisches Bauflächenmanagement

Insgesamt kann festgestellt werden:

**1.** Eine erfolgreiche Wirtschafts- und Strukturpolitik in einer Großstadt erfordert disponible Flächen auch für die gewerbliche Wirtschaft. Deshalb hat die Sicherung vorhandener Flächen und die Mobilisierung der Flächenreserven einen hohen Stellenwert.

**2.** Die gewerbliche Bauflächenreserve reicht langfristig nicht aus, um den Erweiterungsbedarf vorhandener Betriebe sowie den Ansiedlungsbedarf neuer Betriebe, insbesondere aus dem Segment neuer Techniken, abzudecken.

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

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

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



Gewerbegebiet Lichtenbroich

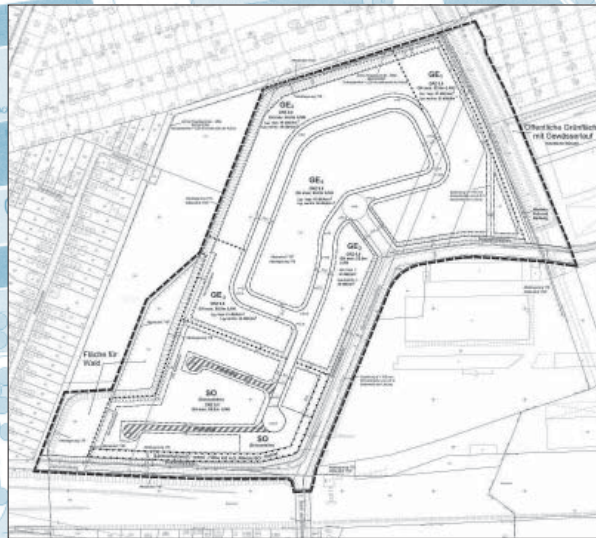
**Beispiel geplantes Gewerbegebiet**

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



**Beispiel geplantes Gewerbegebiet**

Gerresheim, Nach den Mauresköthen. Neues Gewerbegebiet in der Bebauungsplanung



**Beispiel geplantes Gewerbegebiet**

Airport Business Park Niederrheinstraße / Ikarusstraße

