



Der Stadtteil Hellerhof Vom Reißbrett zur Heimat

Beiträge zur Stadtplanung
und Stadtentwicklung

24



Inhalt

3	Vorwort
4	Einleitung
5	Die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes
5	Organisation der Planung
6	Erste stadtplanerische Schritte
7	Das „Dynamische Konzept“
12	Infrastruktur
12	Verkehrsplanung
13	Grünflächen
14	Realisierungsstufen
16	Die bauliche Entwicklung von Hellerhof-West
16	1. Realisierungsstufe West (1976-1982)
18	2. Realisierungsstufe West (1978-1988)
20	3. Realisierungsstufe West (1979-1988)
22	4. Realisierungsstufe West (1983-1986)
24	5. Realisierungsstufe West (1985-1987)
25	6. Realisierungsstufe West (1999-2004)
26	Die bauliche Entwicklung von Hellerhof-Ost
26	Städtebauliche Planungen
27	1. Realisierungsstufe Ost (1985-1994)
28	2. Realisierungsstufe Ost (1987-1991)
30	3. Realisierungsstufe Ost (1988-1995)
32	4. Realisierungsstufe Ost (1992-1996)
34	Schlussbemerkung

Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

der Stadtteil Hellerhof ist nicht nur der südlichste Stadtteil Düsseldorf, sondern auch der jüngste. Aus heutiger Sicht ist kaum vorstellbar, dass seinerzeit auf der „Grünen Wiese“ ein komplett neuer Stadtteil für mehr als 6.000 Bewohner geschaffen wurde.

Im Jahr 1976 wurde in Hellerhof-West mit dem Bau der ersten Einfamilienhäuser begonnen. Zuvor wurde bereits sieben Jahre intensiv politisch beraten und städtebaulich geplant. Heute - im Jahr 2013 - ist die bauliche Entwicklung von Hellerhof nahezu abgeschlossen. Die Planung verlief nicht immer gradlinig und wurde seinerzeit begleitet von Schwierigkeiten und auch Zweifeln an den städtebaulichen Zielen. Welche Anstrengung und Zielstrebigkeit bei der Planung und Realisierung durch Bürgerinnen und Bürger, Verwaltung und Politik letztendlich für den Erfolg erforderlich waren, lässt sich im heutigen Bild des Stadtteils nicht ablesen. Die Beharrlichkeit wurde aber belohnt durch die Entstehung eines gelungenen, vielfältigen und qualitativ vollen Wohnquartiers. Damals wie heute verfolgt die Landeshauptstadt Düsseldorf das Ziel, ein vielfältiges Wohnraumangebot für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen. Hellerhof ist der „lebendige“ Beleg dafür, dass mit gemeinsamen Kräften die Anforderungen gemeistert werden können, die an die Stadt gestellt werden.

Ich wünsche Ihnen mit der Broschüre eine interessante und unterhaltsame Reise durch die Geschichte des Stadtteils Hellerhof.



Dirk Elbers
Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt Düsseldorf



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Realisierung des letzten Bauabschnitts in Hellerhof hat die Bezirksvertretung 10 zum Anlass genommen, die Entstehungsgeschichte des Stadtteils zu dokumentieren. Ich freue mich, Ihnen hiermit die Broschüre zur Planung und Realisierung Hellerhofs zu präsentieren.

Einige Inhalte dürften Ihnen schon bekannt sein, aber sicherlich werden Sie auch noch viel Neues im Text entdecken und interessante Details erfahren. Kennen Sie zum Beispiel das „Dynamische Konzept“, das als Grundlage für die jahrelange Planung diente? Oder wussten Sie schon, dass der Gutshof Alt-Hellerhof dem Stadtteil seinen Namen gegeben hat?

Mit dieser Broschüre möchte ich Sie auf das unverwechselbare Profil des jüngsten Stadtteils aufmerksam machen. Denn hinter dem, was Sie heute in Hellerhof vorfinden, stecken vielfältige stadtplanerische Überlegungen, zu denen Sie, liebe Bürgerinnen und Bürger, maßgeblich beigetragen haben. So ist Hellerhof das geworden ist, was es heute ist - ein lebendiges und attraktives Stadtquartier.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre!



Klaus Mauersberger
Bezirksvorsteher Stadtbezirk 10
der Landeshauptstadt Düsseldorf



Einleitung

Die ersten Hochbaumaßnahmen im Stadtteil Hellerhof starteten 1976. Damit ist Hellerhof mit 37 Jahren der jüngste Stadtteil Düsseldorfs.

Die Entstehung des Stadtteils ist geprägt durch eine bewegte Geschichte, die bereits sieben Jahre zuvor mit der Planung begann. Der Planungsprozess und die politischen Entscheidungen verliefen selten gradlinig; Ziele und Vorgaben mussten während der Planung und Entstehung geänderten ökonomischen Bedingungen angepasst werden. Der auf Wirtschaftsboom und Zunahme der Einwohner gestützten Entwicklung in den 60er Jahren folgte eine Stagnation infolge Bevölkerungsrückgang und wirtschaftlicher Abschwächung Anfang der 70er Jahre. Als Folge wurde die gesamte Planung in Frage gestellt. Dennoch entschloss sich die Stadt, nach Garath einen zweiten neuen Stadtteil zu bauen, weil die Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung die Abwanderung von jungen Familien ins Umland verhindern wollten. Trotz vieler Schwierigkeiten wurde der Stadtteil nach und nach geschaffen. Heute, 37 Jahre später, ist Hellerhof ein etablierter Teil Düsseldorfs mit eigener Identität.



Skulptur vor dem Einkaufszentrum



Luftbild von 2009 - Die Form des Stadtteils erinnert an einen Schmetterling

Die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes

Organisation der Planung

Die Planung und Realisierung eines neuen Stadtteils stellte für die Verwaltung und die politischen Gremien eine besondere Herausforderung dar.

Die städtebauliche Planung, die Fachplanungen, viele Abstimmungen mit den Fachbereichen, die Diskussion mit der Öffentlichkeit sowie die Entscheidungen der Politik mussten über einen längeren Zeitraum koordiniert und organisiert werden.

Für die städtebauliche Planung war eine ursprünglich für Garath geschaffene und dann auch für Hellerhof zuständige Abteilung des Planungsamtes verantwortlich. Die Erschließungsmaßnahmen und die Betreuung des zuständigen Ratsausschusses organisierte eine Koordinierungsstelle im Bauverwaltungsamt.

Dieser Ratsausschuss war insofern eine Besonderheit, weil sieben Fachausschüsse ihre Zuständigkeit für das Gebiet von Garath und Hellerhof auf den sogenannten „Garath-Ausschuss“ übertrugen. Nach der Kommunalwahl 1974 wurde dieser Ausschuss jedoch nicht neu gebildet, seitdem entscheiden die sieben Fachausschüsse wieder im Rahmen ihrer gesamtstädtischen Zuständigkeit. Mit der kommunalen Neugliederung wurde 1975 unter anderem auch die Bezirksvertretung 10 geschaffen, die seitdem ihre Aufgabe als Sachwalter für die Belange der Bürger/-innen vor Ort sowie für die Entwicklung des Stadtteils versteht. Themen, wie die

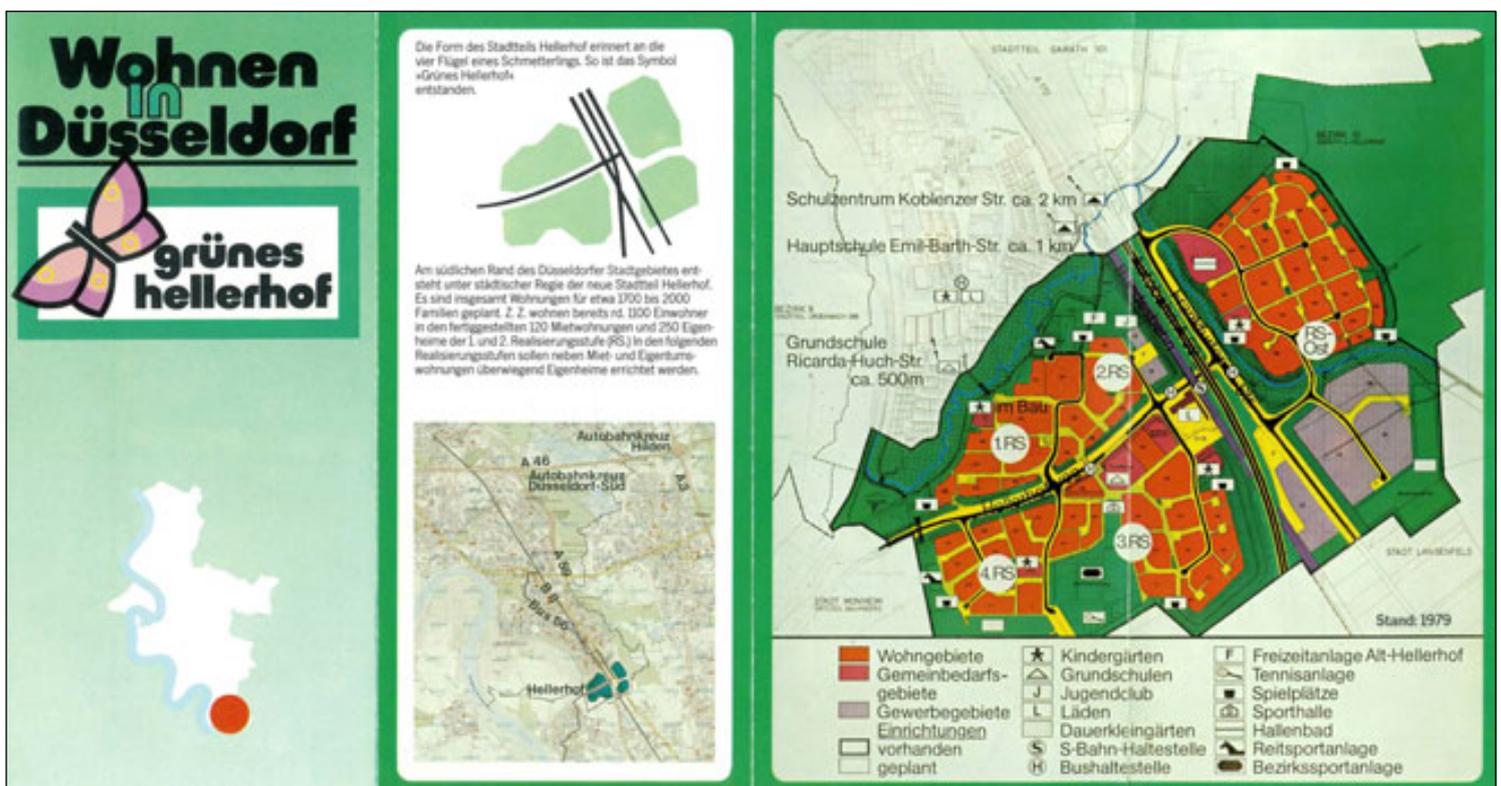
Mischung von Mietwohnungen und Eigenheimen wurden diskutiert, die Finanzierung und Mittelbereitstellung für Folgeeinrichtungen (Schule, Turnhalle, Sportanlage) gefordert. Das Votum der Bezirksvertretung wurde, wie heute noch üblich, an die beschließenden Fachausschüsse und den Rat weitergeleitet.

Um frühzeitig die Bürger/-innen in den Planungsprozess einzubinden, beschloss der Garath-Ausschuss die „Bildung eines informellen Arbeitskreises mit Teilnehmern aus verschiedenen Kreisen der Bevölkerung“. Die politischen Parteien waren nicht aktiv beteiligt, sondern nur „Beobachter“.

Ab Ende 1970 bis Mitte 1972 wurden in diesem Arbeitskreis, bestehend unter anderem aus Vertretern der Bürgerschaft, Fachleuten (Soziologen, Architekten), Vertretern der Garather Kirchen, der Garather Bürger- und Interessengemeinschaft sowie Vertretern der Verwaltung „Empfehlungen zur Erarbeitung eines Programms für den Stadtteil Düsseldorf-Hellerhof an den Ausschuss Düsseldorf-Garath“ erarbeitet.

Für viele Bürger/-innen war dieser Arbeitskreis in den zwei Jahren seines Bestehens eine wichtige Anlaufstelle für die Mitwirkung. Das damalige Plangebiet wurde zunächst noch „Garath-Süd“ genannt, erst mit Ratsbeschluss vom 25. März 1971 hieß der neue Stadtteil Hellerhof.

Parallel zu den Baumaßnahmen der jeweiligen Realisierungsstufen wurde die Öffentlichkeit durch Falblätter über den Stand der Planung und den Baufortschritt informiert.



Beispiel für ein Informationsblatt von 1979

Erste stadtplanerische Schritte

In einer weitsichtigen, liegenschaftspolitischen Entscheidung kaufte die Stadt Düsseldorf im Frühjahr 1968 circa 82 Hektar landwirtschaftlich genutzte Flächen in Hellerhof-West auf. Die ersten Überlegungen sahen für den neuen Stadtteil rund 20.000 Einwohner vor. Ein städtebaulicher Wettbewerb, die Ausarbeitung eines Bauprogramms unter Beteiligung fachkundiger Bürger, erste Bebauungspläne und Erschließungsarbeiten waren die Arbeitsschritte der Jahre 1969 bis 1973. Parallel dazu liefen im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Düsseldorfer Flächennutzungsplanes Überlegungen, die seit 1967 in Betrieb befindliche S-Bahn-Linie Ratingen – Düsseldorf-Hauptbahnhof – Garath nördlich bis Essen und südlich bis Langenfeld zu erweitern. Ein neuer Haltepunkt – zunächst noch Garath-Süd genannt – sollte den Mittelpunkt eines Wohnstadtteils mit allen nötigen Folgeeinrichtungen bilden. Für das Gebiet von Hellerhof wurden diese Ziele in einer Flächennutzungsplanänderung 1972 festgelegt. Parallel dazu wurden in einem ersten Bebauungsplanverfahren in vier Einzelplänen die überörtlichen Verkehrsflächen für Bundesbahn, Autobahn, Frankfurter Straße und Hellerhofweg festgesetzt.

Mit dem Ziel eines selbständigen Wohnstadtteils für 5.000 bis 6.000 Wohnungen und alle notwendigen Folgeeinrichtungen für die 18.000 bis 20.000 Bewohner wurde 1969/70 mit vier Planungsbüros ein Gutachterwettbewerb durchgeführt. Die Bebauung sollte hauptsächlich in verdichteter, mehrgeschossiger Bauweise erfolgen, vor allem im öffentlich geförderten Wohnungsbau.



Bebauungskonzept von Dansard - Hellenkamp - Kalenborn



Bebauungskonzept von Volkamer und Wetzel

Aus dem Gutachterwettbewerb gingen zwei gleichberechtigte erste Preise hervor. Die Arbeit der Architekten Dansard-Hellenkamp-Kalenborn war eine Mischung aus drei- bis vier- und acht- bis zwölfgeschossigen Wohnblocks mit einer ein- bis zweigeschossigen Randbebauung in Form von Gartenhofhäusern. Die Architektengemeinschaft Volkamer und Wetzel hatte zwei- bis vier-, teilweise sechsgeschossige Wohngruppen um große Innenhöfe vorgeschlagen. Während das Preisgericht die Arbeit von Dansard-Hellenkamp-Kalenborn als zu großmaßstäblich befand, wurde die Arbeit von Volkamer und Wetzel für zu kleinmaßstäblich gehalten.



Beide Arbeiten wurden jedoch vom Preisgericht als entwicklungs-fähig bezeichnet. Die beiden Büros erhielten daher den Auftrag, für einen ersten Teilabschnitt nördlich des Hellerhofweges aus ihren sehr unterschiedlichen Konzepten einen gemeinsamen Entwurf detailliert durchzuplanen. Auf der Basis dieses überarbeiteten Entwurfes wurde ab 1972 ein Bebauungsplan ins Verfahren gebracht. Der seit 1975 rechtsverbindliche Bebauungsplan enthielt unter anderem Baurecht für circa 550 Wohnungen, ein Schulzentrum, Läden und einen Parkplatz am S-Bahnhof. Vieles davon kam nicht oder in abgewandelter Form zur Ausführung.

Ab 1972 wurden erste Erschließungsarbeiten ausgeführt: Der Hauptregenwassersammler im Hellerhofweg sowie der Kanal- und Straßenbau für das Gebiet westlich der Rudolf-Breitscheid-Straße.

In diesem Stadium 1973/74 geriet die Baubranche in eine schwere Krise. Es wurde deutlich, dass der Knick im Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum von Dauer sein würde. Folge war, dass die Bundesregierung die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus ab Mitte der 70er Jahre erheblich reduzierte und viele Projekte in der ganzen Republik gestoppt wurden.

In Bezug auf die Planung von Hellerhof stellten sich plötzlich folgende Fragen: Ist es überhaupt nötig und sinnvoll, über 5.000 neue Wohnungen am Stadtrand zu schaffen? Und wenn ja, würden dann künftig eher Geschosswohnungen oder Eigenheime benötigt? Würden Bund und Land den Wohnungsbau weiter fördern?

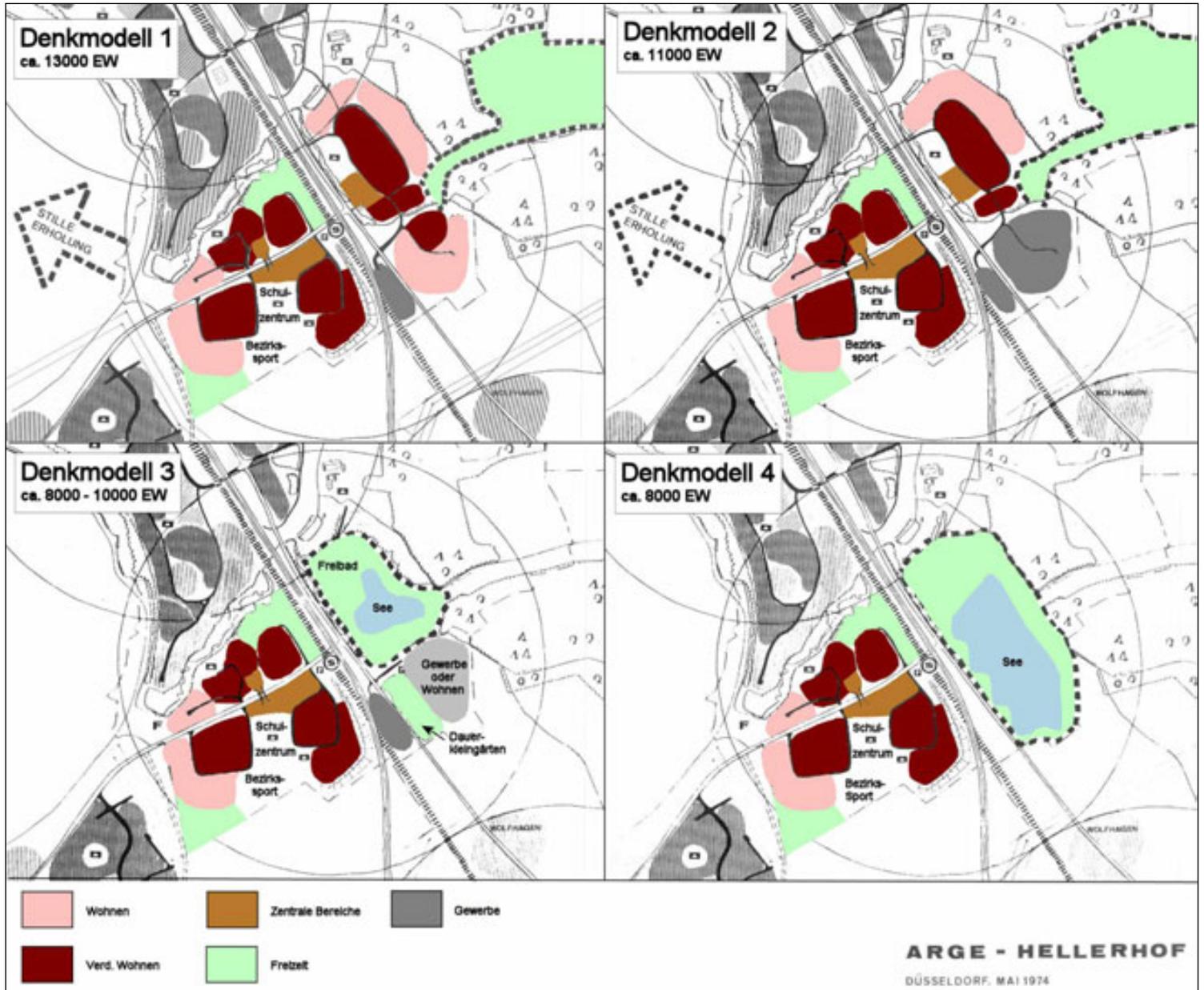
Vom „50 Millionen Grab Hellerhof“ – diese Summe hatte die Stadt bereits investiert – war in der Presse die Rede. Diese ganz entscheidenden Änderungen der planerischen Rahmenbedingungen führten zu einem Überdenken der Planungsziele und der Entwicklungsstrategie.

Das „Dynamische Konzept“

Die städtischen Planer reagierten auf diese Entwicklungen 1974 mit der generellen „Entwicklungsplanung Düsseldorf Hellerhof“. Aus der allgemeinen Verunsicherung über die planerischen Ziele wurden zunächst alle bisherigen Überlegungen zur Planung Hellerhofs in Frage gestellt. In Zusammenarbeit mit externen Stadtplanern und Architekten wurde eine Strategie entwickelt, die eine flexible Vorgehensweise ermöglichen sollte, die sich stetig an den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Nachfrage und den sich wechselnden Lebensumständen und Bedürfnissen der Bürger/-innen orientieren konnte.

Ziel war es, keine festgelegten und detaillierten Vorgaben bezüglich Wohnungsform, Dichte und Höhe der Bebauung sowie des Umfangs der Folgeeinrichtungen zu machen. „Zur Methode der dynamischen Planung gehört daher ein räumliches Konzept, welches lediglich die absehbaren und notwendigen Bindungen darstellt, wie Standortwahl für Funktionen und Einrichtungen, städtebaulichen Schallschutz, Wege und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes und nach draußen zur Landschaft“ (Entwicklungsplanung Hellerhof-1974). Diese Vorgehensweise, das „Dynamische Konzept“, war nun die Strategie für die weitere Entwicklung, mit dem die Entstehung des Stadtteils sinnvoll gesteuert werden sollte.

Mit Hilfe von skizzenartigen Denkmodellen wurden in einem ersten Schritt vier Entwicklungsalternativen für Hellerhof-West und Hellerhof-Ost mit unterschiedlichen Annahmen für die Ostseite untersucht: Modell I = Wohnen, Modell II = Wohnen-Gewerbe, Modell III = Wohnen-Freizeit-Gewerbe, Modell IV = Wohnen-Freizeit. Die Einwohnerzahlen variierten je nach Ausdehnung der Wohnbauflächen. Eine Entscheidung für ein bestimmtes Denkmodell wurde jedoch nicht getroffen.



Denkmodelle von 1974

Allen Konzepten gemeinsam war die Berücksichtigung einer wichtigen regionalen Frischluftschneise, die in der Entwicklungsplanung Hellerhof gefordert wurde: „Der südwestliche Teil des Plangebietes zwischen Stadtgrenze und zukünftiger Bebauung ist in einem Abstand von rund 300 m von jeglicher Bebauung für zukünftige Freizeit Zwecke sowohl aus ökologischer Sicht freizuhalten, als auch um einen starken Zusammenhang zwischen den Land-

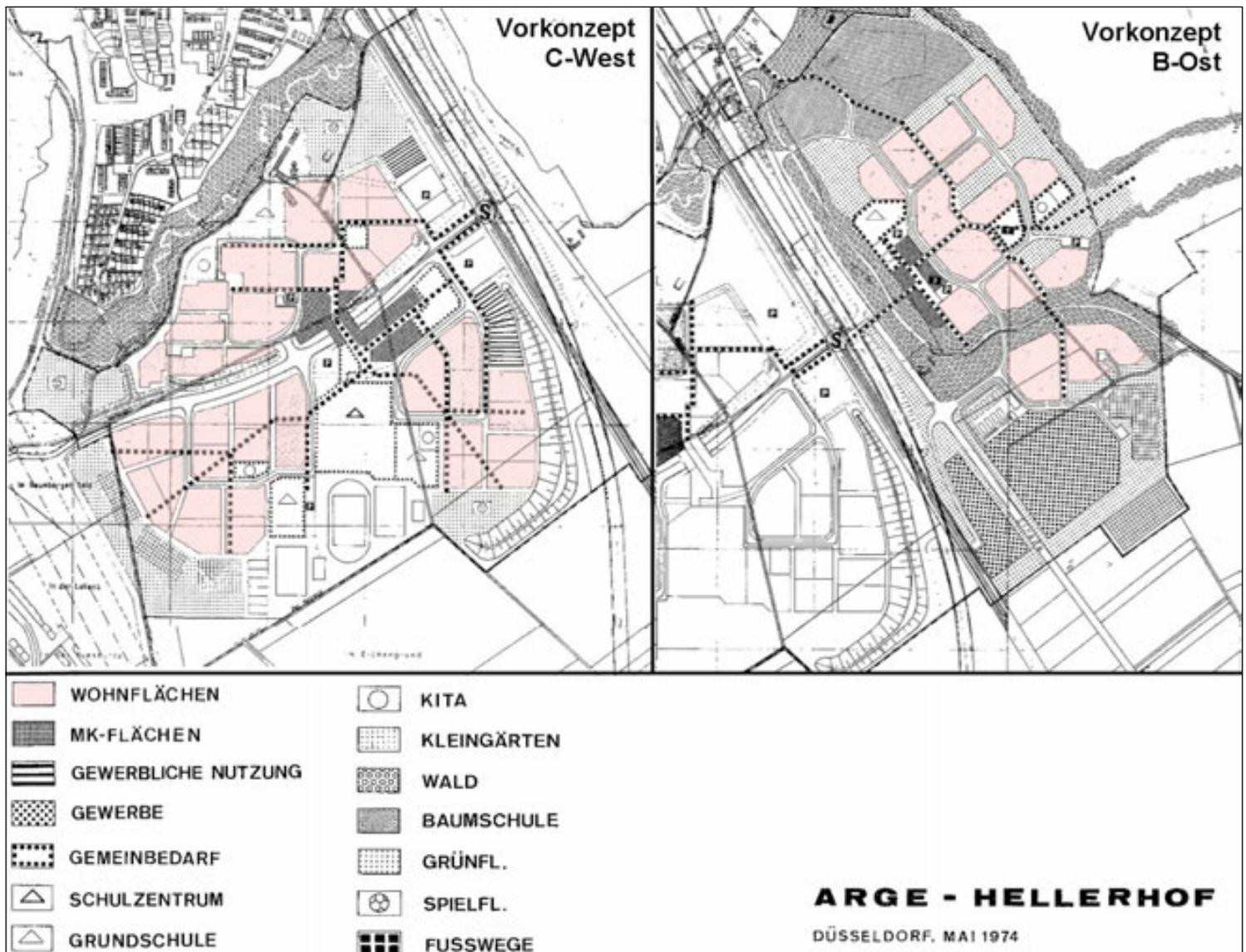
schaftsräumen des Rheintals und dem östlichen Landschaftsschutzgebiet zu sichern“ (Entwicklungsplanung Hellerhof-1974). Darüber hinaus lagen in dieser Zeit bereits generelle Untersuchungen zu Luftqualität, Frischluftzufuhr, Lärmbelastung, Bodenqualität und zur Grundwassersituation sowie Grünstrukturpläne vor. So war von Anfang an gewährleistet, dass in Hellerhof ein Stadtteil mit gesunden Wohnverhältnissen entstehen konnte.

In einem zweiten Schritt wurden vier Vorkonzepte entwickelt. Die Unterschiede im Westen bezogen sich hauptsächlich auf die jeweilige Lage von Schulzentrum und Sportanlagen. Im Osten wurden ganz verschiedene Nutzungen untersucht und gemischt: Wohnen, Gewerbe, Strandbad, Tennisclub, Baumschule und ein Schulzentrum. Diese Vorkonzepte wurden mit sämtlichen Kriterien, die in dieser Planungsstufe ablesbar waren, einem Bewertungsverfahren unterzogen, das auch für Außenstehende nachvollziehbar war. Das Ergebnis war eine eindeutige Empfehlung für die Vorkonzepte C-West und B-Ost.

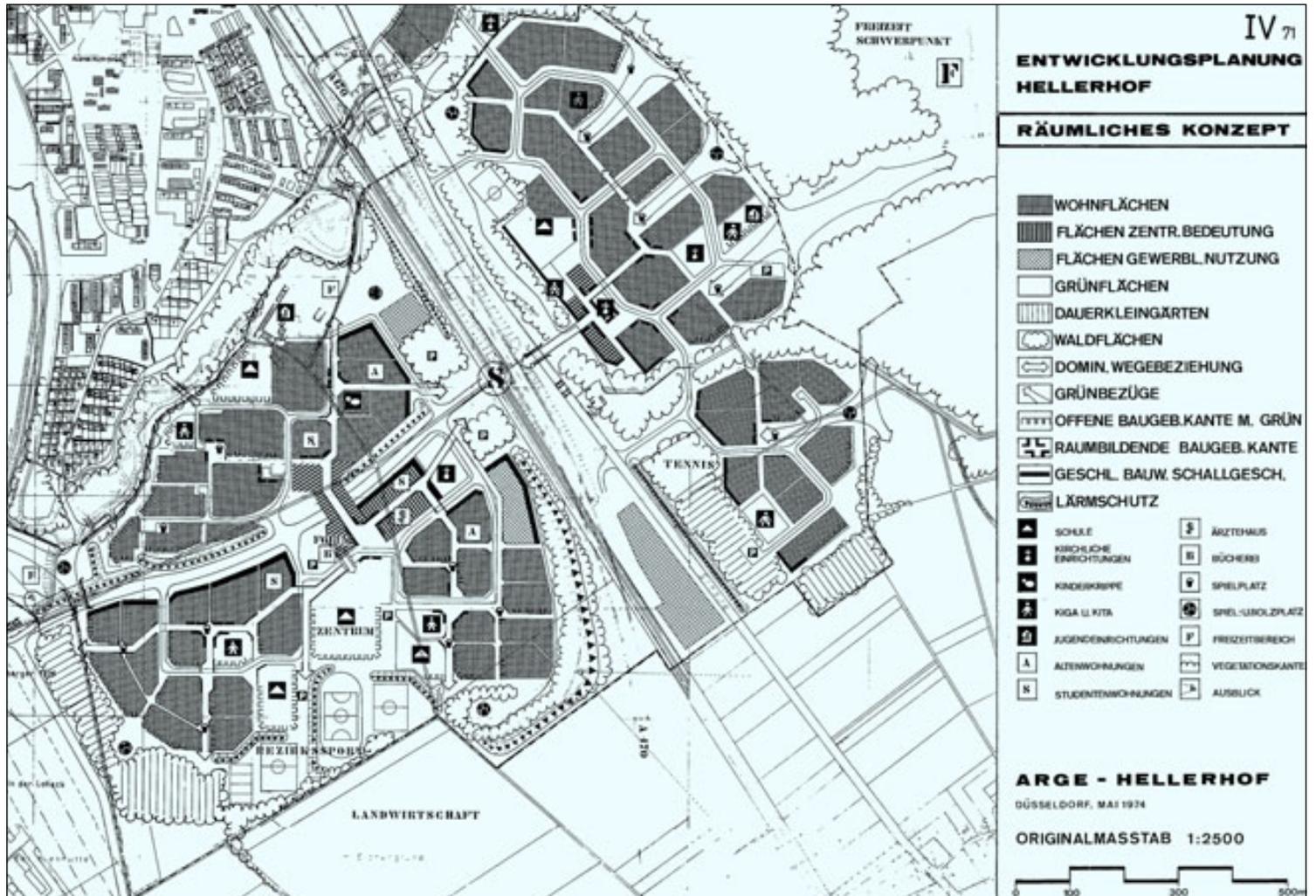
In einem dritten Schritt wurden die oben ausgewählten Vorkonzepte unterschiedlichen Dichtemodellen unterzogen. Hierzu wurden die einzelnen Teilgebiete je nach Funktionalität und Zentralität mit einer bestimmten Geschossflächenzahl (GFZ = Verhältniswert von Bruttogeschossfläche zu Grundstücksfläche) belegt. Je nach Dichtemodell variierten die Einwohnerzahlen zusammen für

Hellerhof-West und Hellerhof-Ost zwischen 7.900 und 10.100 Einwohner, die Anzahl an Wohnungen zwischen 2.540 und 3.660. Das maximale Dichtemodell wurde für kaum realistisch gehalten und daher für Hellerhof-Ost gar nicht erst berechnet.

Der vierte Schritt umfasste Überlegungen zu Realisierungsstufen und zum zeitlichen Ablauf, der zwischen sechs, zwölf oder zwanzig Jahren liegen sollte. Nach statistischen Erfahrungswerten wurde für die unterschiedlichen Ausbaugeschwindigkeiten und Dichtemodelle der Bedarf an Kindergartengruppen, Schulklassen in Grundschulen und im weiterführenden Schulzentrum, Jugendeinrichtungen, Ladenversorgung, kirchlichen Gemeindezentren, ärztlicher Versorgung und Büroflächen ermittelt. Die entsprechenden Flächen für die erforderlichen Folgeeinrichtungen wurden für die unterschiedlichen Dichtemodelle räumlich nachgewiesen. Zudem berücksichtigten die Realisierungsstufen sinnvolle Zwischennutzungen von vorzuhaltenden Teilflächen.



Vorkonzepte C-West und B-Ost von 1974



Räumliches Konzept von 1974

Als fünfter Schritt wurde für Hellerhof ein räumliches Konzept skizziert, das letztlich die planerische Grundlage für die Vorgehensweise im Sinne des „Dynamischen Konzepts“ bildete. Mit der Strategie des „Dynamischen Konzepts“ wurden die Weichen gestellt für eine sehr behutsame, ganz der Nachfragesituation unterworfenen Entwicklung. Auf eine kurzfristig schwankende Konjunktur, auch auf neue Wohnungsbauförderprogramme, konnte schnell reagiert werden. Städtebauliche Fehlentwicklungen hinsichtlich des Wohnungsmixes und der Wohnformen konnten so vermieden werden.

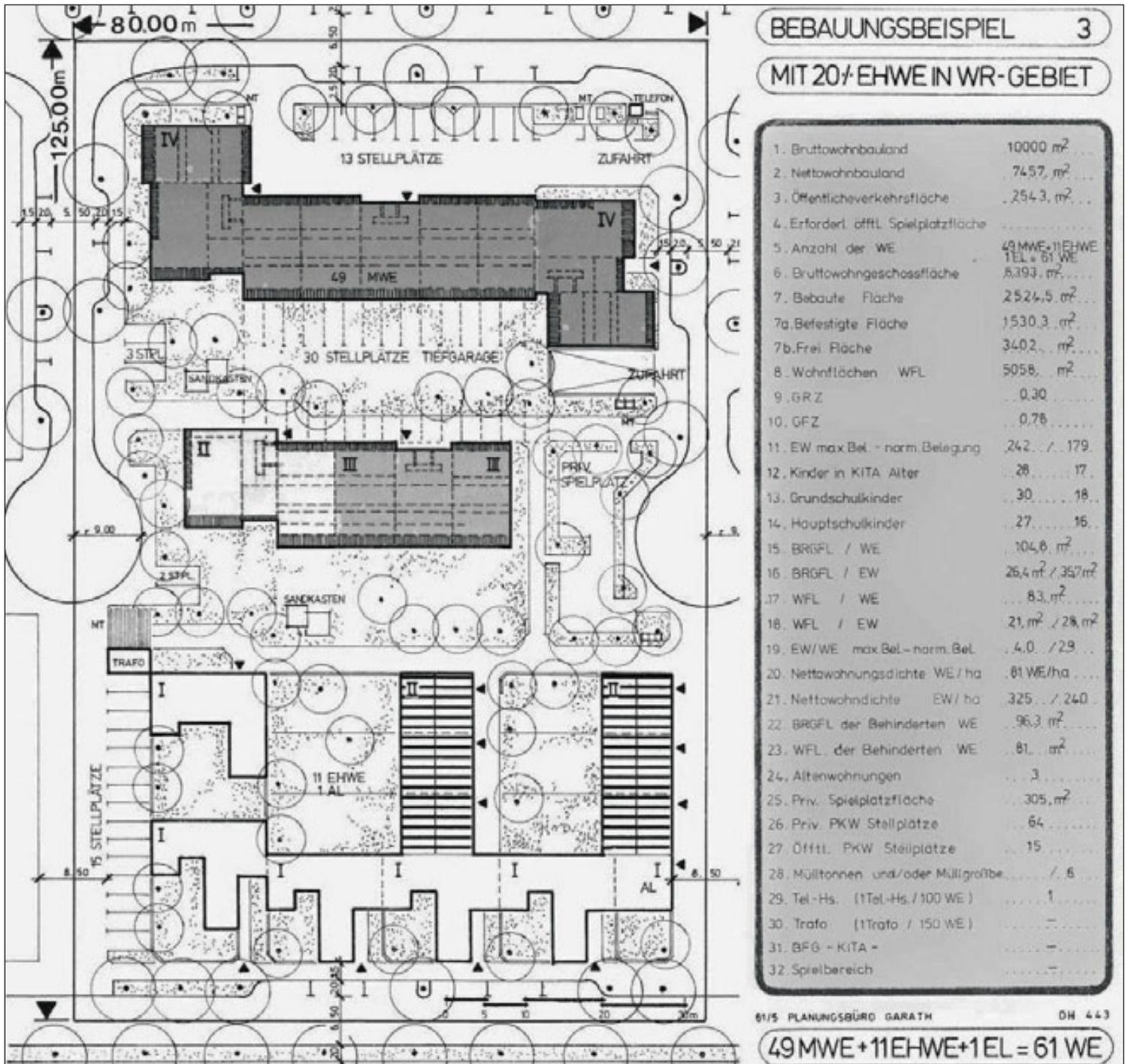
Um das „Dynamische Konzept“ mit seinen angedachten unterschiedlichen baulichen Dichten und verschiedenen Wohnungsmischungen auch planerisch-praktisch auf den Prüfstand zu stellen, wurden im Maßstab 1:500 für eine ein Hektar große Bruttobaulandfläche (80,00 m x 125,00 m Kantenlänge) 15 Bebauungsbeispiele ausgearbeitet.

Die Wohnungsmischung mit ausgewählten Haustypen variierte von 100 Prozent Miet- oder Eigentumswohnungen (MWE) bis zu 100 Prozent Eigenheimen. Zwischenstufen wurden mit 90 Prozent MWE/10 Prozent sowie 15, 20, 30, 40, 60 und 80 Prozent Eigenheimanteil ausgearbeitet. Die Geschossflächenzahl (GFZ) variierte von 1,0 bis 0,27.

Die Beispiele zeigten unter anderem,

- dass es möglich ist, innerhalb derselben Erschließung das 7½-fache an Wohnungen (12 bis 90 WE) unterzubringen,
- dass auch bei den dichtesten Beispielen mit moderaten Geschosshöhen eine hohe Zahl an Wohnungen erzielbar ist,
- dass die 15 Entwürfe nahezu innerhalb zweier Bebauungsplan-Festsetzungen verwirklicht werden könnten.

Damit war nachgewiesen, dass das „Dynamische Konzept“ funktioniert und nicht zwingend schon beim abschließenden Beschluss über einen Bebauungsplan die Wohnformen, Geschosshöhen und die bauliche Dichte festzulegen sind.



Beispiel für eine Bebauungsmöglichkeit der ein Hektar großen Baulandfläche

Mit diesem gesicherten Wissen wurden die Bebauungspläne für die einzelnen Realisierungsstufen zweistufig angelegt: Der erste Bebauungsplan hatte in den zentraler gelegenen Teilflächen viel Spielraum. Für diese Bereiche wurden dann entsprechend der tatsächlichen Ausführung in einem zweiten Bebauungsplan

Geschosshöhen und öffentliche Wohnwege festgesetzt, um hier Rechtssicherheit zu schaffen. Die Randbereiche dagegen wurden gleich relativ eng für Eigenheime in Einzel- oder Doppelhausbauweise oder in Form von Hausgruppen definiert, also ohne zweistufigen Bebauungsplan.

Infrastruktur

Die Realisierung der Folgeeinrichtungen setzte eine bestimmte Mindestbenutzerzahl voraus, um einen wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten. Viele Einrichtungen standen den Bewohnern der einzelnen Teilgebiete daher erst verspätet zur Verfügung.

Nach Fertigstellung der Eisenbahn- und Autobahnbrücke über den Hellerhofweg verbindet seit Januar 1979 eine Buslinie Hellerhof mit Garath, Benrath, Baumberg und Monheim. Der S-Bahn-Haltepunkt wurde im Dezember 1982 in Betrieb genommen. Dieser wäre ohne den Druck der Hellerhofer Bürgerschaft auf Verwaltung und Politik sicher nicht so schnell entstanden.

1984 öffnete das Einkaufszentrum mit Supermarkt, mehreren Fachgeschäften und einer Gaststätte am Park-and-Ride-Platz direkt am S-Bahnhof. Markenzeichen ist die „Hellerhof-Passage“.

Zwischen 1980 und 1999 entstanden insgesamt sechs Kindertagesstätten, wovon sich vier in Hellerhof-West und zwei in Hellerhof-Ost befinden. 1989 wurde an der Ingeborg-Bachmann-Straße eine einzügige Grundschule gebaut. Die Schule ist eine Dependence der Willi-Fährmann-Schule in Garath und wird seit 1993 zweizügig geführt.

Ein vielfältiges Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche bietet die 2001 errichtete Jugendfreizeitanlage an der Bertha-von-Suttner-Straße. Auch der Reiterhof im Gut Alt-Hellerhof, der dem Stadtteil seinen Namen gab, nahm 2008 mit neuen Eigentümerinnen wieder seinen Betrieb auf.

Mitte der 70er Jahre hatten beide großen christlichen Konfessionen noch die Vorstellung eines gemeinsamen Zentrums gegenüber dem Ladenzentrum, welches jedoch nicht umgesetzt wurde. Stattdessen eröffnete 1991 das evangelische Gemeindezentrum an der Dresdener Straße, 1996 das katholische Gemeindezentrum an der Carlo-Schmid-Straße. Beide Gemeindezentren sind mit Kindergärten kombiniert.



Einkaufszentrum Hellerhof-West

Verkehrsplanung

Die Frankfurter Straße und der Hellerhofweg bilden für den Stadtteil einerseits die überregionalen Straßen, andererseits verbinden sie auch die Teilbereiche von Hellerhof miteinander. Wohnsammelstraßen in Form von Ringstraßen und davon abzweigende Stichwege bilden das Erschließungsnetz, das bereits ohne bauliche Maßnahmen eine gewisse Verkehrsberuhigung sichert.

Zusätzlich wurden die Wohnsammelstraßen zur Tempodrosselung mit Aufpflasterungen, teils auch mit versetzten Fahrgassen versehen, die davon abzweigenden Stichstraßen als verkehrsberuhigte Anwohnerstraßen ausgebaut. Die erste Anwohnerstraße in ganz Düsseldorf, die bereits verkehrsberuhigt gebaut wurde, ist die Carl-Maria-Splett-Straße. 30 Anwohnerstraßen wurden insgesamt in Hellerhof nach diesem Prinzip ausgebaut.

Für den Bereich Hellerhof-Ost konnte die Erschließung aufgrund der Höhenverhältnisse zwischen B 8 und Langforter Bach nicht über einer Verlängerung des Hellerhofweges nach Osten erfolgen. Deshalb wurden zwei Straßenanschlüsse, je einer im Norden und im Süden, sowie eine Fußgängerbrücke über die B 8 und den Langforter Bach in Höhe des Hellerhofweges gebaut.

Die überörtlichen Straßen, die Autobahn 59, die Frankfurter Straße und der Hellerhofweg sind mit zwei bis neun Meter hohen Lärmschutzwällen beziehungsweise -wänden ausgestattet, um den notwendigen Lärmschutz gegenüber den dahinter liegenden Wohngebieten zu sichern.



Verkehrsberuhigte Anwohnerstraße - Beispiel Dresdener Straße



Umgebende Landschaft mit umlaufendem Rad- und Wanderweg

Grünflächen

Bei der Betrachtung des Stadtteils Hellerhof fällt die großzügige Einbettung in eine grüne Umgebung auf. Von 195 Hektar Gesamtfläche sind 68 Hektar Wald, Forstflächen und Weideland, 36 Hektar sind Spiel-, Sport- und Freizeitflächen einschließlich Dauerkleingärten. Zusammen bilden diese Flächen mehr als die Hälfte des ganzen Stadtteils.

Dazu kommt noch das Naturschutzgebiet Urdenbacher Kämme mit seinen über 600 Hektar Feuchtwiesen. Der Wald im Osten ist neben seiner forstwirtschaftlichen Nutzung auch Wildgehege und daher für Anwohner nicht begehbar, aber vom umlaufenden Rad- und Wanderweg sind auch diese Bereiche erlebbar und mit etwas Glück können Wildtiere beobachtet werden.

Charakteristisch für Hellerhof sind die verkehrsberuhigten, stark begrünten Anwohnerstraßen und die kleinen, verwinkelten Plätze. Neben den öffentlichen angelegten Anlagen sind beim Ausbau der Wohnwege und Fußgängerbereiche weitere Begrünungsmaßnahmen entstanden, indem jedem Anlieger über den Grundstückskaufvertrag angeboten wurde, einen 0,5 m breiten Streifen des öffentlichen Weges zu begrünen, mit der Verpflichtung, diesen Streifen dauerhaft zu pflegen. Auf diesem Wege wurden mehrere 100 Vereinbarungen getroffen, die das Verantwortungsbewusstsein der Anlieger über das eigene Grundstück hinaus gestärkt haben. So wurde zusätzlich eine abwechslungsreiche Begrünung geschaffen, die zu einem freundlichen Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes beiträgt.



Privat gepflegte Grünstreifen in der Rudolf-Breitscheid-Straße

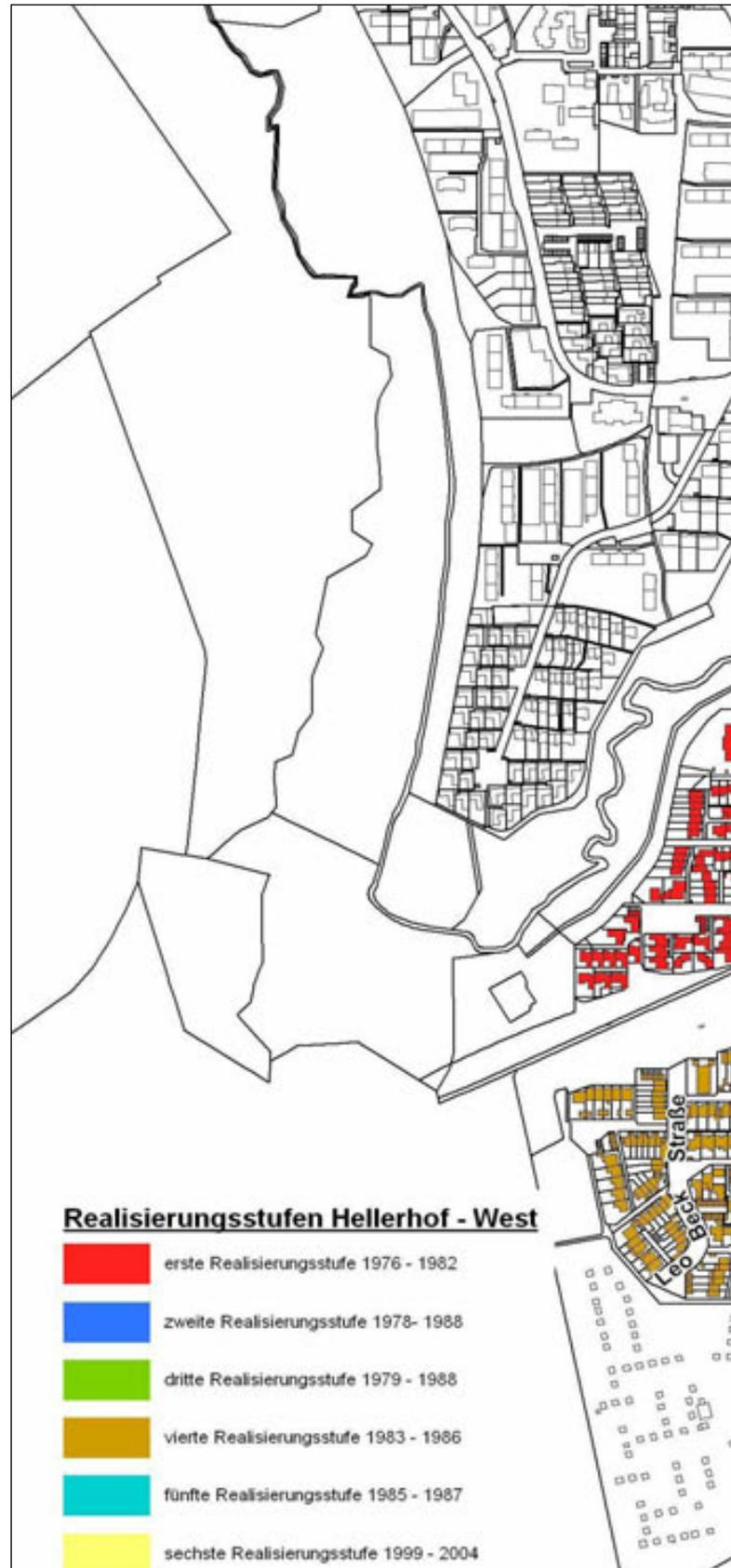
Realisierungsstufen

Auf der Grundlage des „Dynamischen Konzepts“ wurde die Realisierung für Teilbereiche konzipiert, um den Bedarf an Wohnungsmenge und -form an die jeweilige Nachfrage anpassen zu können. Hellerhof-West wurde in sechs Stufen realisiert, Hellerhof-Ost in vier Stufen.

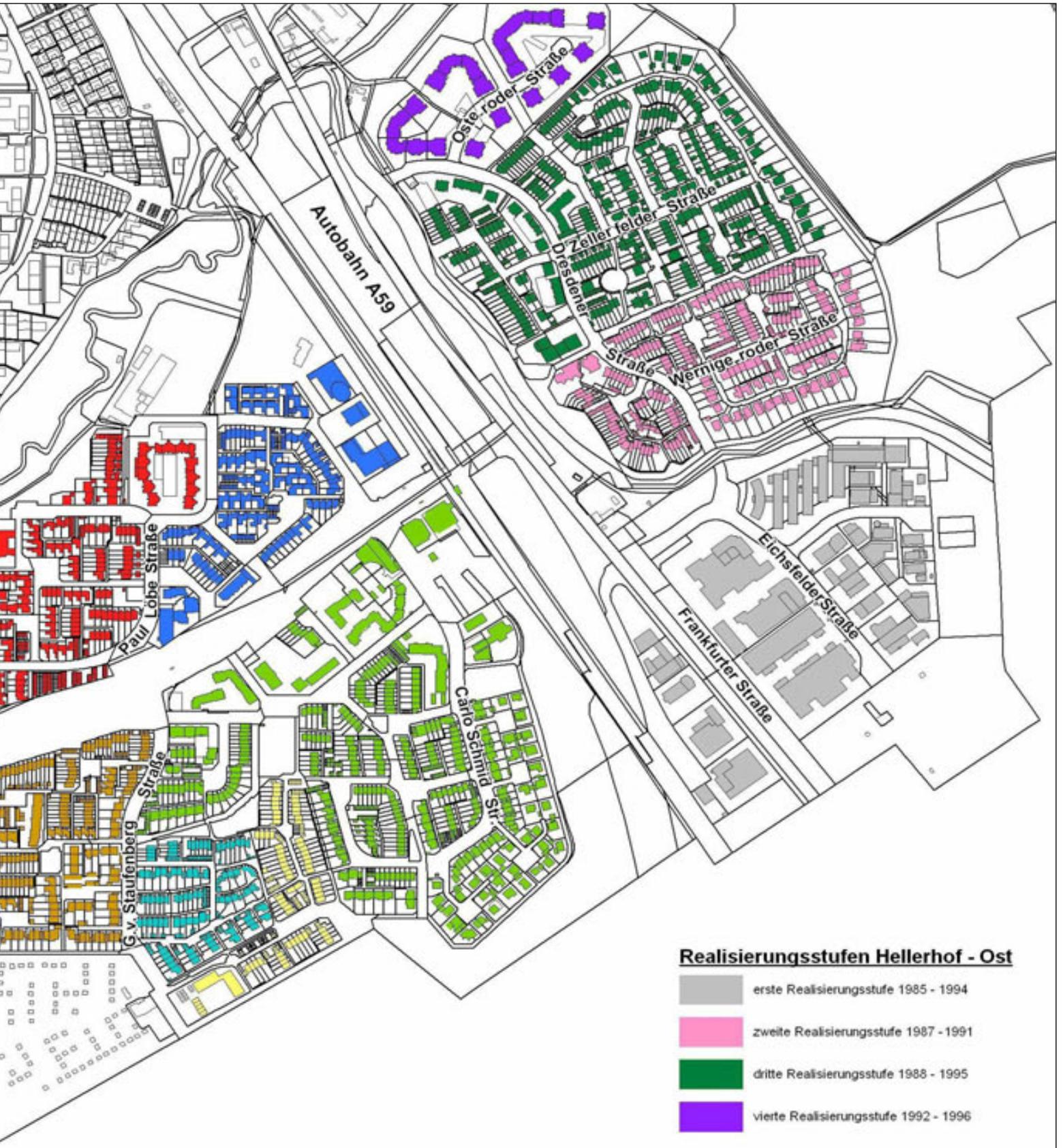
Die angegebenen Zeiträume der Realisierungsstufen umfassen jeweils die Hauptbautätigkeit und stellen keine exakten Daten des Baubeginns und der Fertigstellung dar.

	Eigenheime (1-, 2-, 3-Familienhäuser)	Einlieger/ 2. WE im 2-, 3-Familienhaus	Mietreihenhäuser	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen	Betriebswohnungen	Summe Wohneinheiten
Hellerhof-West							
1. RS	147	24		120			291
2. RS	78	14	2		60		154
3. RS	265	77		187	46		575
4. RS	192	65	18				275
5. RS	79	3					82
6. RS	65		5	30			100
Summe West	826	183	25	337	106	0	1477
Hellerhof-Ost							
1. RS						7	7
2. RS	179	20					199
3. RS	266	38		147	24		475
4. RS				113	236		349
Summe Ost	445	58	0	260	260	7	1030
Gesamt	1271	241	25	597	366	7	2507

Tabelle: Wohnungen in Hellerhof nach Realisierungsstufen



Übersichtsplan Realisierungsstufen Hellerhof



Die bauliche Entwicklung von Hellerhof-West

1. Realisierungsstufe West (1976–1982)

Die 1. Realisierungsstufe West umfasst das Gebiet zwischen Hellerhofweg, Rudolf-Breitscheid-Straße und Garather Mühlenbach.

Bis auf einen größeren Baukomplex mit Mietwohnungen an der Rudolf-Breitscheid-Straße wurden hier ab 1976 durch verschiedene Bauträger Hausgruppen mit Einfamilienhäusern errichtet. Der Bau dieser Häuser war der eigentliche Beginn der Hochbaumaßnahmen in Hellerhof.

Eine Besonderheit bildete in diesem und dem folgenden Bauabschnitt die sogenannte „Architektenmesse“. Um der Bevölkerungsabnahme, vor allem der Abwanderung von Familien ins Umland, entgegenzuwirken, wurde eine neue Angebotsform erprobt: Interessenten konnten aus den Entwürfen verschiedener Architekten ein Haus auswählen und auf Grundstücken zwischen 200 und 250 Quadratmeter ohne Bauträgerbindung errichten. Dieses Vorhaben wurde im Rahmen eines Bauwettbewerbs 1975 durchgeführt. Aus den 177 eingereichten Entwürfen wurden 30 Entwürfe prämiert und anschließend im November 1975 von den Architekten zehn Tage lang der Bürgerschaft vorgestellt. Dieses Verfahren, das später von anderen Städten oft kopiert worden ist, wurde als „Architektenmesse“ bekannt. Im Januar 1976 hatten sich bei der Stadt über 400 Familien für ein Grundstück beworben, um aus den 30 prämierten Häusern das Haus ihrer Wahl errichten zu können. Baubeginn dieser Maßnahme war 1977.

Eine Kindertagesstätte an der Philipp-Scheidemann-Straße mit drei Gruppen wurde 1980 fertig, eine vierte Gruppe 1987/88 ergänzt.

Insgesamt wurden in der ersten Realisierungsstufe 147 Eigenheime, davon 24 mit Einliegerwohnungen, und 120 Mietwohnungen gebaut - weit weniger als die ursprünglich geplanten 550 Wohnungen. In einem späteren Bebauungsplanverfahren, abgeschlossen 1983, wurden die tatsächlichen Geschosshöhen sowie die zusätzlich erforderlich gewordene Wohnwegerschließung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



Erste Realisierungsstufe Hellerhof-West



Mehrfamilienhaus an der Rudolf-Breitscheid-Straße



Rudolf-Breitscheid-Straße



Luftbild von 1974 - Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen für die 1. Realisierungsstufe West (Blick in Richtung Norden)



Maximilian-Kolbe-Straße (Bauwettbewerb)



Paul-Löbe-Straße (Bauwettbewerb)



Rudolf-Breitscheid-Straße

2. Realisierungsstufe West (1978-1988)

Die 2. Realisierungsstufe West umfasst das Gebiet zwischen Hellerhofweg, Bertha-von-Suttner-Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße.

Für das ursprünglich als Schulzentrum vorgesehene Gebiet wurde ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der maximal 220 Wohnungen ermöglichen sollte, sofern die im Sinne des „Dynamischen Konzeptes“ festgesetzte teilweise Drei- und Viergeschossigkeit ausgenutzt werden würde. Wie in der ersten Realisierungsstufe wurden später in einem zweiten Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 der Bestand und die erforderlichlich gewordene Wohnwegerschließung als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

1978 wurde mit dem Bau von 78 Eigenheimen begonnen. Bauherren und Architekten hatten sich auf der „Architektenmesse“ kennengelernt. Die Bauabwicklung gewährte dem künftigen Eigenheimbesitzer ein großes Maß an Entscheidungsfreiheit: abgewandelte Grundrisslösung, zusätzliche oder keine Unterkellerung, Fertigbauweise, umfassende Selbsthilfe und individueller Baubeginn.

An der Rudolf-Breitscheid-Straße/ Ecke Carl-Maria-Splett-Straße war ursprünglich ein Grundstück für eine Arztpraxis mit Wohnhaus vorgesehen. Um keine jahrelange Baulücke entstehen zu lassen, wurden hier nach einem kleinen Architektenwettbewerb 1982/83 zwei Mietreihenhäuser für kinderreiche Familien gebaut. Auf den beiden Grundstücken zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Carl-Maria-Splett-Straße im Bereich der Fußgängerbrücke über den Hellerhofweg entstanden 1985 bis 1986 in zwei- bis viergeschossigen Gebäudekomplexen 60 Eigentumswohnungen.

Insgesamt wurden in der zweiten Realisierungsstufe 80 Einfamilienhäuser, 14 Einliegerwohnungen und 60 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut.



Zweite Realisierungsstufe Hellerhof-West



Kettenhäuser an der Rudolf-Breitscheid-Straße



Mehrfamilienhaus an der Rudolf-Breitscheid-Straße



Winkelhaus an der Carl-Maria-Splett-Straße



Schrägluftbild von 2009 - Blick auf die zweite Realisierungsstufe in Richtung Nordwesten

Der Bebauungsplan enthielt zudem zwei Gewerbegebiete, die für den neuen Stadtteil Reparatur-, Handwerks- oder Kfz-Betriebe aufnehmen sollten. Interesse zeigte zunächst nur ein Autohaus, das 1979 auf dem südlichen Grundstück seinen neuen Betrieb eröffnete und sich in den Folgejahren erweitert hat.

2001 wurde an der Bertha-von-Suttner-Straße eine Jugendfreizeitanlage errichtet. Der von den katholischen Jugendwerken betriebene Jugendclub ist mit einem Bolzplatz und den Pferdekoppeln am Alt-Hellerhof in eine zwei Hektar große Wiesenlandschaft eingebettet.



Autohaus an der Bertha-von-Suttner-Straße

3. Realisierungsstufe West (1979–1988)

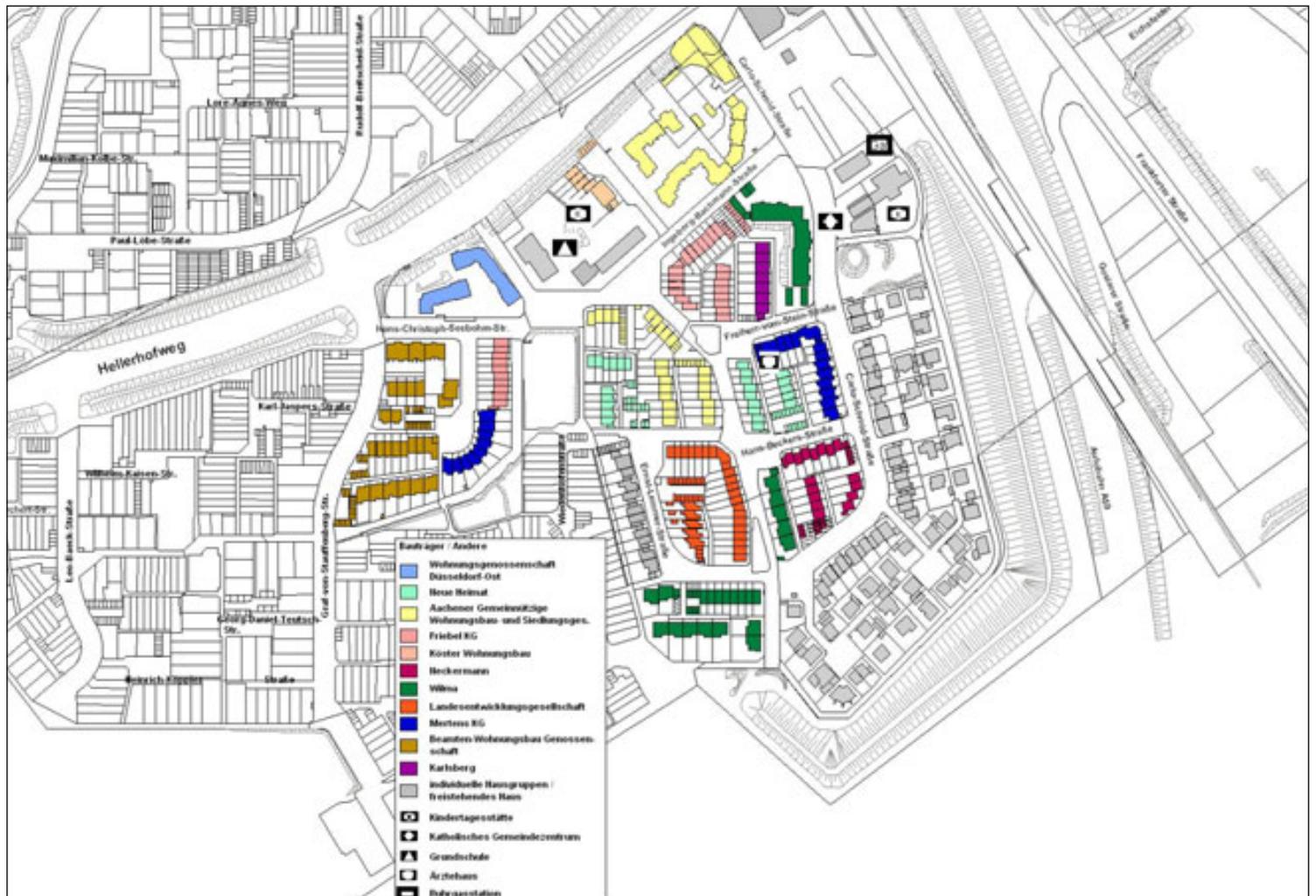
Die 3. Realisierungsstufe West umfasst Flächen südlich des Hellerhofweges zwischen Carlo-Schmid-Straße, Ernst-Lemmer-Straße, Graf-von-Stauffenberg-Straße und Hans-Christoph-Seebohm-Straße.

Aufbauend auf den Überlegungen der „Entwicklungsplanung Hellerhof“ wurde für den Bereich südlich des Hellerhofweges zwischen Eisenbahn/Autobahn und Graf-von-Stauffenberg-Straße ein Bebauungsplan für circa 420 bis 630 Wohnungen aufgestellt. Der seit 1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan sah an vielen Stellen im Sinne des „Dynamischen Konzeptes“ drei und vier Geschosse vor, wo nur zweigeschossig gebaut wurde.

In den ersten Vorentwürfen 1977 waren am Rand zur Eisenbahn und Autobahn hin noch Gewerbegebiete analog zu den Gewerbegebieten an der Bertha-von-Suttner-Straße geplant. Da nur wenige Firmen Interesse zeigten, wurden diese Flächen zugunsten von Wohnbebauung überplant.



Individuelles Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung an der Carlo-Schmid-Straße



Dritte Realisierungsstufe Hellerhof-West

In diesem vom Umfang her größten Bauabschnitt wurden zahlreiche Eigenheime - teils individuell, teils durch verschiedene Bauträger - in Form von Reihen- und Kettenhäusern sowie freistehenden Häusern errichtet. Zusätzliche Grundstücke für freistehende Häuser wurden zwar nachgefragt, wären aber stadtplanerisch und gesamtwirtschaftlich im Hinblick auf die Auslastung der Folgeeinrichtungen wie S-Bahn, Ladenversorgung und Schule nicht zu vertreten gewesen.

Ein Großteil der Eigenheime ist mit Einliegerwohnung oder als Zweifamilienhaus gebaut worden. Hier können je nach den wandelnden Verhältnissen und Bedürfnissen mehrere Generationen oder eine Großfamilie wohnen oder auch Mieter ins Haus genommen werden.

Daneben sind zwischen 1984 und 1988 von vier Trägergesellschaften öffentlich geförderte und steuerbegünstigte Miet- und Eigentumswohnungen gebaut worden.

1986 wurde von der katholischen Kirche der zweite Kindergarten in Hellerhof an der Carlo-Schmid-Straße eröffnet. Daran angrenzend errichtete die katholische Kirche 1995/96 ihr Gemeindezentrum. Weitere Folgeeinrichtungen in der dritten Realisierungsstufe waren das Ladenzentrum und die Grundschule. Die Einrichtungen wurden bewusst relativ zentral um die Mitte Hellerhofs angesiedelt, um die Wege für die Benutzer möglichst kurz zu halten.

Insgesamt wurden in der dritten Realisierungsstufe 265 Eigenheime (davon 77 mit Einliegerwohnungen oder als Zweifamilienhaus) und 233 Wohnungen geschaffen.



Mehrfamilienhäuser an der Carlo-Schmid-Straße



Freiherr-vom-Stein-Straße



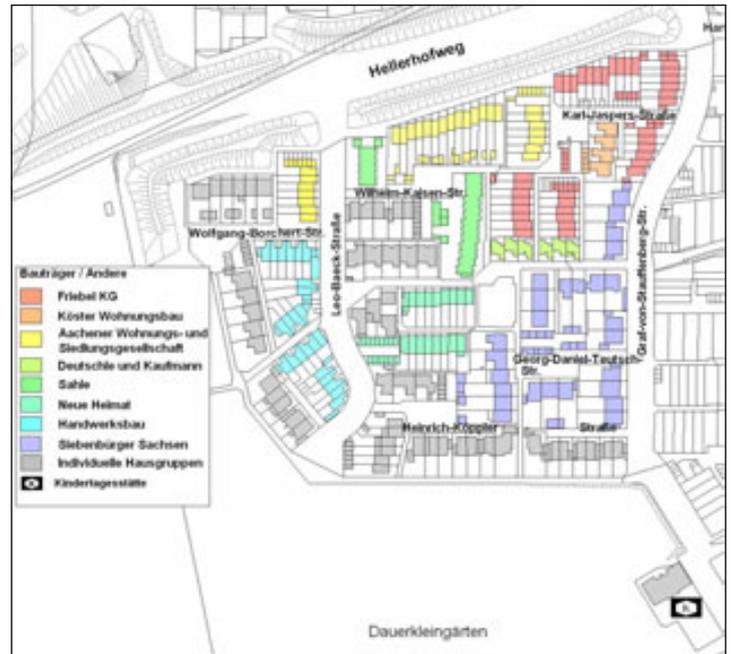
Reihenhausgruppe an der Hans-Christoph-Seeböhm-Straße

4. Realisierungsstufe West (1983–1986)

Die 4. Realisierungsstufe West umfasst das Gebiet zwischen Hellerhofweg, Leo-Baech-Straße und Graf-von-Stauffenberg-Straße.

Der Bebauungsplan für diese Realisierungsstufe, der Mitte 1982 rechtskräftig wurde, sah zwischen 260 und 300 Wohnungen vor und ermöglichte im Sinne des „Dynamischen Konzeptes“ eine dreigeschossige Bebauung. In einem zweiten Bebauungsplan, der Ende 1983 rechtskräftig wurde, ist die Geschossigkeit zum größten Teil in eine zweigeschossige Bauweise umgewandelt worden. Vor allem wurden aber die öffentlichen Verkehrsflächen verkleinert und die dadurch gewonnenen Flächen den privaten Gärten zugeschlagen.

Es wurden wieder unterschiedliche Bau- und Wohnformen verwirklicht: Zum einen entstanden individuelle, mit verschiedenen Architekten gestaltete Reihen- und Kettenhäuser, aber mit Vorgaben für die äußere Bauform und die Materialien. Zudem wurde wie in den anderen Realisierungsstufen ein Großteil der Einfamilienhäuser durch verschiedene Bauträger errichtet, viele davon unter dem Aspekt des „kosten- und flächensparenden Bauens“. Aus dieser Zeit stammen die schmalsten Reihenhäuser in ganz Hellerhof mit 5,09 Meter Achsmaß.



Vierte Realisierungsstufe Hellerhof-West



Attraktives Wohnumfeld - Wohnweg in der Karl-Jaspers-Straße



Luftbild von 1985 - Die vierte Realisierungsstufe während der Bauphase (Blick in Richtung Norden)

Südlich der Wohnbebauung wurde 1985 eine circa sieben Hektar große Dauerkleingartenanlage errichtet, die auch die regionale Frischluftschneise, die bereits in der Entwicklungsplanung Hellerhof 1974 festgelegt worden war, berücksichtigt.

Wegen des zusätzlichen Bedarfs eröffnete 1989 am östlichen Zugang in die Kleingartenanlage eine weitere Kindertagesstätte.



Graf-von-Stauffenberg-Strasse



Leo-Baeck-Strasse

Insgesamt wurden in der vierten Realisierungsstufe 192 Eigenheime gebaut, davon 65 als Zweifamilienhäuser beziehungsweise mit einer Einliegerwohnung. Zudem entstanden 18 Mietreihenhäuser für kinderreiche Familien. Geschosswohnungsbau wurde nicht realisiert, weil die Bauträger in diesen Jahren dafür keine Nachfrage gesehen haben.

5. Realisierungsstufe West (1985–1987)

Die 5. Realisierungsstufe West umfasst das Gebiet zwischen Elsa-Brändstrom-Straße, Elly-Heuss-Knapp-Straße, Dietrich-Bonhoeffer-Straße und Graf-von-Stauffenberg-Straße.

Das Gebiet ist Teil der in der dritten Realisierungsstufe geplanten fünfeinhalb Hektar großen Sportanlage. Ursprünglich sollte diese drei Sportplätze sowie eine Dreifach-Turnhalle enthalten. Aufgrund der geringeren Bebauungsdichte, resultierend aus dem hohen Anteil von Eigenheimen, wurde von der Politik vorgeschlagen, die sehr großzügig geplante Anlage zu verkleinern. Die Sportanlage wurde auf ein Spielfeld, eine 100-Meter-Laufbahn, eine Mehrzweckfläche und eine Tennisanlage reduziert und sollte nunmehr östlich von der fünften Realisierungsstufe, auf der Fläche der späteren sechsten Realisierungsstufe, realisiert werden.



Fünfte Realisierungsstufe Hellerhof-West

Der zwischen 1982 und 1985 erstellte Bebauungsplan für die fünfte Realisierungsstufe sah ausschließlich ein- und zweigeschossige Eigenheime vor. Die Einfamilienhäuser wurden überwiegend durch Bauträger errichtet. Daneben gab es auch einen kleineren Anteil Grundstücke für individuelle Reihen- und Doppelhäuser.

Eine Besonderheit in diesem Bauabschnitt ist ein gemeinsames Wohnprojekt von acht Familien mit ausgeprägten ökologischen und gemeinschaftsbezogenen Zielsetzungen. Die Häuser wurden aus ökologischen Materialien errichtet und die Dachflächen begrünt. Ein gemeinschaftlicher Raum dient zum Spielen der Kinder oder auch zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen. Ferner wurden zwei Teiche, in denen das überschüssige Regenwasser der Dachflächen versickern kann, angelegt.

In dieser Realisierungsstufe wurden insgesamt 79 Einfamilienhäuser und drei Einliegerwohnungen gebaut.



Elly-Heuss-Knapp-Straße



Ökologisches Bauen in der Elly-Heuss-Knapp-Straße/Elsa-Brändström-Straße



Luftbild von 1988 - Hellerhof-West nach Abschluss der 5. Realisierungsstufe (Blick von Baumberg in Richtung Osten)

6. Realisierungsstufe West (1999–2004)

Die 6. Realisierungsstufe West umfasst das Gebiet zwischen Wiedenhofenstraße, Ernst-Lemmer-Straße, Dietrich-Bonhoeffer-Straße und Elly-Heuss-Knapp-Straße. Nachdem die Verwirklichung der geplanten Tennisanlage im Herbst 1992 aufgrund eines Gerichtsurteils gescheitert war, wurde in der Politik grundsätzlich über andere Nutzungen für die Flächen der geplanten Sportanlage diskutiert. Neben Vorschlägen für eine Grünanlage, einen Freizeitpark, Dauerkleingärten oder einen Friedhof entschieden sich die politischen Gremien für den Wohnungsbau. Eine Sportanlage sollte stattdessen in Hellerhof-Ost an der Eichsfelder Straße geplant werden.

Der Bebauungsplan, der zunächst mit mehreren Alternativen ins Verfahren ging, wurde 1998 rechtskräftig und schuf Baurecht für circa 110 Wohnungen, davon 65 Geschosswohnungen und 45 Eigenheime.



Dietrich-Bonhoeffer-Straße



Sechste Realisierungsstufe Hellerhof-West

Die Wohnhäuser der sechsten und letzten Realisierungsstufe von Hellerhof-West wurden ausschließlich von Bauträgern errichtet. Insgesamt umfasst diese Realisierungsstufe 70 Einfamilienhäuser und 30 Wohnungen, die im Wesentlichen zwischen 1999 bis 2001 entstanden.

Im Jahr 2004 wurden auf dem noch aus der Sportplatzplanung vorhandenen übergroßen Parkplatz fünf Mietreihenhäuser für kinderreiche Familien ergänzt.

Die bauliche Entwicklung von Hellerhof-Ost

Städtebauliche Planungen

In dem städtebaulichen Wettbewerb von 1969/70 sowie den nachfolgenden Konzepten waren bereits erste Planungsüberlegungen zur Nutzung und Erschließung von Hellerhof-Ost enthalten. Konkretisiert und durch Bebauungspläne gesichert wurden die Planungen erst Ende der 1970er/Anfang der 1980er Jahre. Die Entscheidung ging dahin, das Gebiet südlich des Langforter Baches für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorzusehen. Der Bachlauf selbst wurde als „Pufferzone“ zwischen Gewerbe und Wohngebiet begriffen und sollte mit Rad- und Wanderwegen ausgestattet werden.

Für das Wohngebiet wurden 1978 für den Bereich östlich der Dresdener Straße drei Alternativen mit unterschiedlichen Bebauungsdichten ausgearbeitet. Die Politik entschied sich für den Plan mit der größten Dichte (Alternative A), wobei das Schwergewicht auf Einfamilienhäusern liegen sollte.

Der seit 1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan, nach dem Hellerhof-Ost verwirklicht wurde, umfasst zehn Hektar Gewerbegrundstücke und ein Wohngebiet für 510 bis 670 Wohnungen. Im nördlichen Teil war zwischen Dresdener und Frankfurter Straße eine knapp zwei Hektar große Fläche für ein Gartenhallenbad vorgesehen. Der Bereich Osteroder Straße war noch nicht mit einbezogen, da diese Fläche damals noch durch eine Baumschule genutzt wurde.



Wohngebiet östlich der Dresdener Straße, Dichtealternative B



Wohngebiet östlich der Dresdener Straße, Dichtealternative C



Wohngebiet östlich der Dresdener Straße, Dichtealternative A

Zur Erschließung von Hellerhof-Ost wurden die Gas- und Wasserleitungen von Garath-Südost über die Frankfurter- und Dresdener Straße herangeführt. Die Kanalisation musste von Hellerhof-West unter der DB-Strecke, der Autobahn, der B8 und dem Langforter Bach 180 Meter unterirdisch durchgepresst werden. Als schwierig erwiesen sich die Verhandlungen bezüglich des Ankaufs eines privaten Grundstücks, welches für die Realisierung des südlichen Straßenanschlusses (Eichsfelder Straße) erforderlich war.

1. Realisierungsstufe Ost (1985–1994)

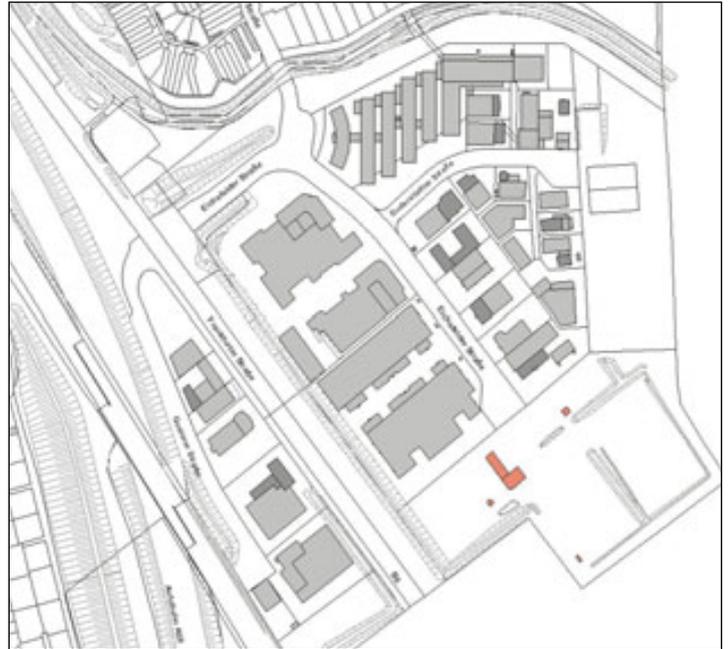
Die 1. Realisierungsstufe Ost umfasst das Gebiet südlich der Eichsfelder Straße sowie westlich und östlich der Frankfurter Straße.

1985 waren alle Erschließungsarbeiten soweit, dass mit der Bebauung des Gewerbegebietes begonnen werden konnte. 40 Betriebe haben sich bis 1994 hier angesiedelt. Davon sind zwei große Vorhaben von den Firmen IDR und STEAG als Handwerker- und Gewerbehöfe mit acht beziehungsweise zehn Betrieben errichtet worden. Neben vielen wohnbezogenen Handwerksbetrieben haben sich unter anderem zwei große metallverarbeitende und elektrotechnische Betriebe sowie ein Bäckereibetrieb mit insgesamt circa 800 Beschäftigten angesiedelt. Die Eichsfelder Straße und die Duderstädter Straße bilden mit ihren markanten Lindenalleen das gestalterische Rückgrat für die recht heterogene Gewerbebebauung.



Eichsfelder Straße

Im Bebauungsplan von 1982 waren auf der Fläche am Ende der Duderstädter Straße Dauerkleingärten vorgesehen. Als Zwischennutzung wurden hier von 1993-2003 Wohncontainer für Aussiedler und Asylbewerber untergebracht. Für diese brachliegende Fläche wurde zur Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten um circa 8.000 m² ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der seit Ende 2005 rechtskräftig ist. Die ersten der 2008 erschlossenen Gewerbegrundstücke sind bereits bebaut.



Erste Realisierungsstufe Hellerhof-Ost

Obwohl das Gerichtsverfahren hinsichtlich des Bebauungsplans mit der Sportanlage in Hellerhof-West noch schwebte, wurden Anfang 1990 erste Skizzen für eine Sportanlage in Hellerhof-Ost am Ende der Eichsfelder Straße ausgearbeitet. Mit dem förmlichen Bebauungsplanverfahren konnte erst 1993 nach der Gerichtsentscheidung begonnen werden. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes vergingen aufgrund von Einsprüchen noch einmal drei Jahre.

Ab Frühjahr 1998 wurde die Sportanlage schrittweise ausgebaut, zunächst vier Tennisplätze und ein provisorisches Clubgebäude. Danach folgten Hockeyfeld, Mehrzweckspielfeld, Stellplätze und 2005 das endgültige Clubhaus. Im Jahre 2006 wurde in dem Bereich noch ein Bolzplatz fertiggestellt.



Entrée in das Gewerbegebiet, Dresdener Straße/Ecke Eichsfelder Straße

2. Realisierungsstufe Ost (1987-1991)

Die 2. Realisierungsstufe Ost umfasst das Gebiet zwischen der Wernigeroder Straße, der Dresdener Straße und der Nordhausener Straße.

Mitte der 80er Jahre waren nur Einfamilienhäuser gefragt, keine Miet- oder Eigentumswohnungen. Dementsprechend wurden in dem acht Hektar großen Gebiet nur Einfamilienhäuser gebaut, und zwar in drei unterschiedlichen Formen: Individuelle, freistehende Häuser und Reihen-, Winkel- und Doppelhäuser mit gestalterischen Vorgaben sowie durch Bauträger errichtete Eigenheime.

Eine Besonderheit in diesem Abschnitt stellt das Projekt der Energiegewinn-Häuser dar. Hierfür hatte die Firma Kaiser Bautechnik in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer Institut in Freiburg ein System zur passiven Energiegewinnung entwickelt. Von 1988 bis 1991 wurden 25 hoch wärmegeämmte Reihenhäuser in drei Hausgruppen gebaut, die in einer Nord-Süd-Ausrichtung angeordnet wurden. Die besondere Energietechnik, eine 70 Grad geneigte, doppelwandig verglaste Südfront mit wassergefülltem Röhrensystem und Wärmeaustauscher, wurde nur bei neun Häusern realisiert. Deren Wirkungsgrad der Energiegewinnung wurde nachträglich reduziert, weil die großen Glasfronten aufgrund eines Gerichtsbeschlusses in einer Nachbarklage wegen übermäßiger Blendwirkung durch Sandstrahlung mattiert werden mussten. Auch wenn die Technik noch nicht ausgereift schien, waren derartige experimentelle Bauweisen notwendig, um Fortschritte und Erkenntnisse für das energiesparende Bauen auf gegenwärtigem Niveau entwickeln zu können.



Zweite Realisierungsstufe Hellerhof-Ost

Insgesamt wurden in der zweiten Realisierungsstufe 179 Einfamilienhäuser, teils mit Einliegerwohnung, errichtet.

Die evangelische Kirche hat am Übergang von Hellerhof-Ost nach West 1990/91 ein Gemeindezentrum und eine Kindertagesstätte – die fünfte in Hellerhof - errichtet. Die Kindertagesstätte wird inzwischen als integrative Einrichtung betrieben, das heißt behinderte und nicht behinderte Kinder werden gemeinsam betreut.



Luftbild von 1988 - Die ersten Häuser der 2. Realisierungsstufe Ost (Blick in Richtung Nord-Westen)



Verwinkelter Seitenarm der Dresdener Straße



Energie-Gewinnhäuser Wernigeroder Straße



Dresdener Straße

Ganz wichtig für die Bewohner von Hellerhof-Ost war die 1991 fertiggestellte Fußgängerbrücke über den Langforter Bach und die Frankfurter Straße zur S-Bahn und zum Einkaufszentrum im Westen.

Die Brücke, deren beide Pylone am Knickpunkt ein monumentales „H“ für Hellerhof formen, ist damit auch ein verbindendes Symbol der Teile von Hellerhof.



Eröffnung der Fußgängerbrücke

3. Realisierungsstufe Ost (1988–1995)

Die 3. Realisierungsstufe Ost umfasst das circa dreizehn Hektar große Gebiet zwischen Dresdener Straße, Bad Harzburger Straße und Wernigeroder Straße.

Ab 1988 wurden von Ost nach West fortschreitend verschiedene Bau- und Wohnformen verwirklicht: Freistehende Häuser, individuelle Hausgruppen und Doppelhäuser, von Bauträgern errichtete Reihenhäuser, Eigentums- und Mietwohnungen.

Eine Besonderheit dieses Bauabschnitts ist das im Rahmen des „Europäischen Architektur-Wettbewerbs 1985“ entstandene rund eineinhalb Hektar große Quartier südlich der Clauthal-Zellerfelder-Straße und östlich der Dresdener Straße. Das Ziel dieses Wettbewerbs war der Austausch von Ideen im Wohnungsbau der europäischen Länder. Den ersten Preis bekam das niederländische Büro de Jong + van Olphen für einen Entwurf mit einem runden, multifunktionalen Platz als Mittelpunkt. Diagonal darüber ist der geforderte Hauptverbindungsweg nach Norden angeordnet, der in seiner Fortsetzung bis zur Schlosskapelle im Garather Schlosspark führt. Die Mitte wird deutlich durch dreigeschossige Wohnhäuser mit Eigentumswohnungen bestimmt, in den angrenzenden Bereichen befinden sich in einem großen Rechteck Reihen- und Winkelhäuser. Im Rahmen dieses Wettbewerbsprojektes hat die Deutsche Haus + Boden West zehn Winkelhäuser, 28 Reihenhäuser und drei dreieinhalbgeschossige Häuser mit 24 Eigentumswohnungen gebaut. 1995 waren die Arbeiten in dem Wettbewerbsgebiet abgeschlossen.



Bad Harzburger Straße

Zwischen 1997 und 1999 wurde am Übergang nach Hellerhof-West ein Bauobjekt verwirklicht, bei dem im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte mit drei Gruppen – die sechste in Hellerhof – und mehrere Läden integriert sind. Für die beiden Obergeschosse waren Büros und/oder Arztpraxen vorgesehen, jedoch konnten dafür keine Interessenten gefunden werden.

Aufgrund der deutschen Wiedervereinigung und der Öffnung der Grenzen nach Osten entstand ein vermehrter Zustrom von Menschen aus den östlichen Ländern in den Westen der Bundesrepublik und auch nach Düsseldorf, so dass ab 1990 der Bedarf an Mietwohnungen wieder stieg. Daher bauten vier Trägergesellschaften hauptsächlich entlang der Dresdener Straße Geschosswohnungen.

Insgesamt wurden in der dritten Realisierungsstufe Ost 266 Einfamilienhäuser, 38 Einliegerwohnungen und 171 Wohnungen errichtet.



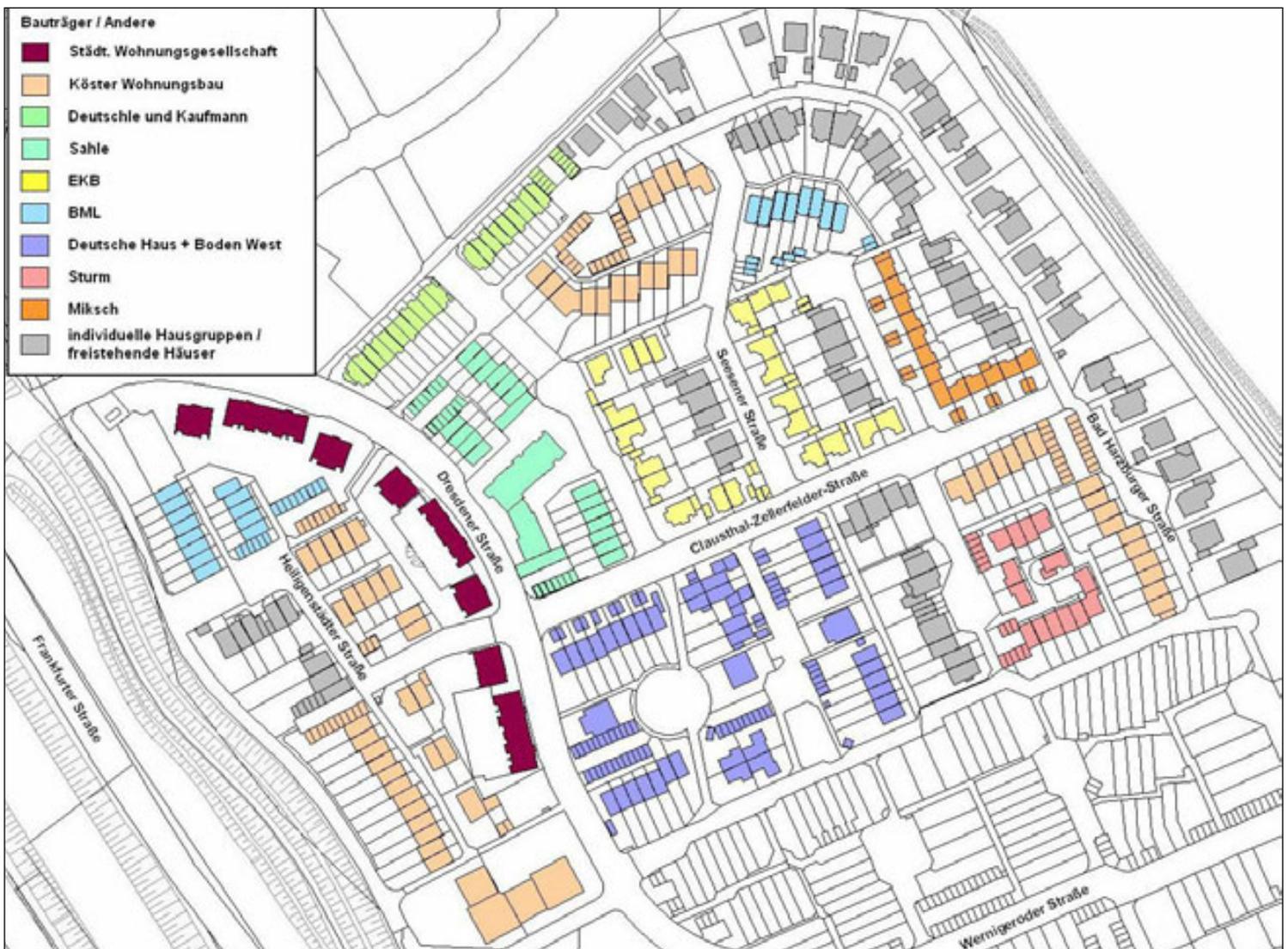
Clauthal-Zellerfelder-Straße



Clauthal-Zellerfelder-Straße



Wohnquartier im Bereich der Clausthal-Zellerfelder-Straße (Europäischer Architekturwettbewerb)



Dritte Realisierungsstufe Hellerhof-Ost

4. Realisierungsstufe Ost (1992–1996)

Die 4. Realisierungsstufe Ost umfasst das Gebiet nördlich und südlich der Osteroder Straße.

Bereits in den frühen 1980er Jahren wurde im Rahmen des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes darüber nachgedacht, das circa fünf Hektar große Gelände, damals als private Baumschule genutzt, in Wohnbauland umzuwandeln. 1988 verkaufte der Eigentümer die Fläche an einen Bauträger, da die Baumschulnutzung aufgeben werden sollte.

Dieser entwickelte unter Beachtung eines städtischen Rahmenplanes einen Bebauungsvorschlag für 250–300 Wohnungen in drei- bis viergeschossiger Bauweise. Der Bebauungsplan wurde 1992 rechtsverbindlich.

Die Ausführung der Wohnhäuser begann im Teilgebiet östlich der Allee mit überwiegend Drei- und Vierzimmer-Wohnungen. Westlich der Allee sind der größeren Nachfrage entsprechend überwiegend Zweizimmer-Wohnungen gebaut worden. Die westliche Hälfte der an Dresdener Straße gelegenen Wohnungen werden als Mietwohnungen bewirtschaftet. Alle übrigen Wohnungen wurden als Eigentumswohnungen verkauft. Das gesamte Projekt wurde freifinanziert.

Auf den ursprünglich vorgesehenen Kindergarten im Erdgeschoss eines Wohnhauses verzichtete das Jugendamt 1994, da die beiden Kindertagesstätten an der Dresdener Straße ausreichen.

Zwischen 1992 und 1996 sind insgesamt 349 Wohnungen entstanden.



Vierte Realisierungsstufe Hellerhof-Ost



Osteroder Straße



Osteroder Straße



Osteroder Straße

Wesentliches Element des Rahmenplanes war eine quer zur Osteroder Straße als Geh- und Radweg nutzbare Allee, die als Blickachse auf den Turm der Kapelle im Garather Schlosspark zielt, einer der wenigen historischen Bezugspunkte in Hellerhof. Um einen besseren Zusammenhang mit der dritten Realisierungsstufe Ost zu erreichen, greift die Allee auf 70 m Länge in diesen Bauabschnitt hinein. Die mit Linden bepflanzte Allee bildet die Verlängerung des nord-südlich verlaufenden Hauptverbindungsweges, der bereits südlich in der dritten Realisierungsstufe Ost im Rahmen des Europäischen Architekturwettbewerbs begonnen wurde.



Grünachse im Bereich Osteroder Straße



Schrägluftbild von 2009 - Blick vom Garather Forst in Richtung Westen

Schlussbemerkung

Die bauliche Entwicklung des jüngsten Düsseldorfer Stadtteils ist 37 Jahre nach Beginn der Hochbaumaßnahmen nahezu abgeschlossen. Von der weiträumigen niederrheinischen Landschaft eingerahmt, ist Hellerhof ein attraktiver Wohnstandort mit eigenem S-Bahn-Anschluss, einem Einkaufszentrum, Kindergärten, Spielplätzen, einer Grundschule, einer Sportanlage und einem Reiterhof. Rund 2.500 Familien haben in Hellerhof ihr Zuhause, in 40 Betrieben arbeiten circa 800 Menschen. Die wesentlichen planerischen Ziele wurden erreicht.

Der Stadtteil Hellerhof ist zwar "fertig gestellt", aber auch ein junger Stadtteil unterliegt Veränderungen und muss sich neuen Gegebenheiten anpassen. Insbesondere die demographische Entwicklung, Verknappung und Verteuerung unserer Ressourcen sowie die Veränderung der Umweltbedingungen werden maßgeblich unser Leben und Handeln in Zukunft beeinflussen, und jeder Einzelne und die Gemeinschaft müssen sich diesen Herausforderungen stellen.

Für eine gebaute Umwelt bedeutet dieses, dass Häuser und Gebäude neben üblichen Instandhaltungsarbeiten durch weitergehende Maßnahmen, wie zum Beispiel eine verbesserte Wärmedämmung, wirtschaftlichere Heizungsanlagen und Photovoltaik auf den Stand der Technik gebracht werden müssen. Mit dem üblichen Generationenwechsel werden neue Ansprüche an die Funktion eines Hauses gestellt und Um- oder Anbauten können erforderlich sein. Die private und öffentliche Infrastruktur muss an aktuelle Erfordernisse angepasst werden.

Die angesprochenen, notwendigen Veränderungen werden für den Stadtteil nicht tiefgreifend sein, aber insbesondere bei Maßnahmen an den Fassaden ist darauf zu achten, dass das charakteristische äußere Erscheinungsbild in den einzelnen Quartieren erhalten bleibt, um die Identität des Stadtteils zu erhalten.

Die Politik, die Stadtplaner, Bauträger und Architekten haben diesen Stadtteil mit den Bewohnern entstehen lassen. Die weitere Entwicklung liegt nun überwiegend in der Verantwortung der Hellerhofer Bürgerinnen und Bürger, um die Attraktivität ihres zur Heimat gewordenen Stadtteils zu bewahren und weiter zu erhöhen.





Schrägluftbild von 2009 - Blick auf Hellerhof in Richtung Osten



Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Verantwortlich
Dr. Ing. Gregor Bonin

Redaktion
Friedemann Lummert, Michael Laferi, Insa Groth

Layout und Druckbetreuung
Jutta Naeve, Insa Groth, Annett Homburg