

Sozialbericht 2024

Schwerpunktthema: Sozial- und klimagerechte
Entwicklung der Duisburger Wohnungslandschaft

Kommunales Handlungskonzept Wohnen

Amt für Soziales und Wohnen

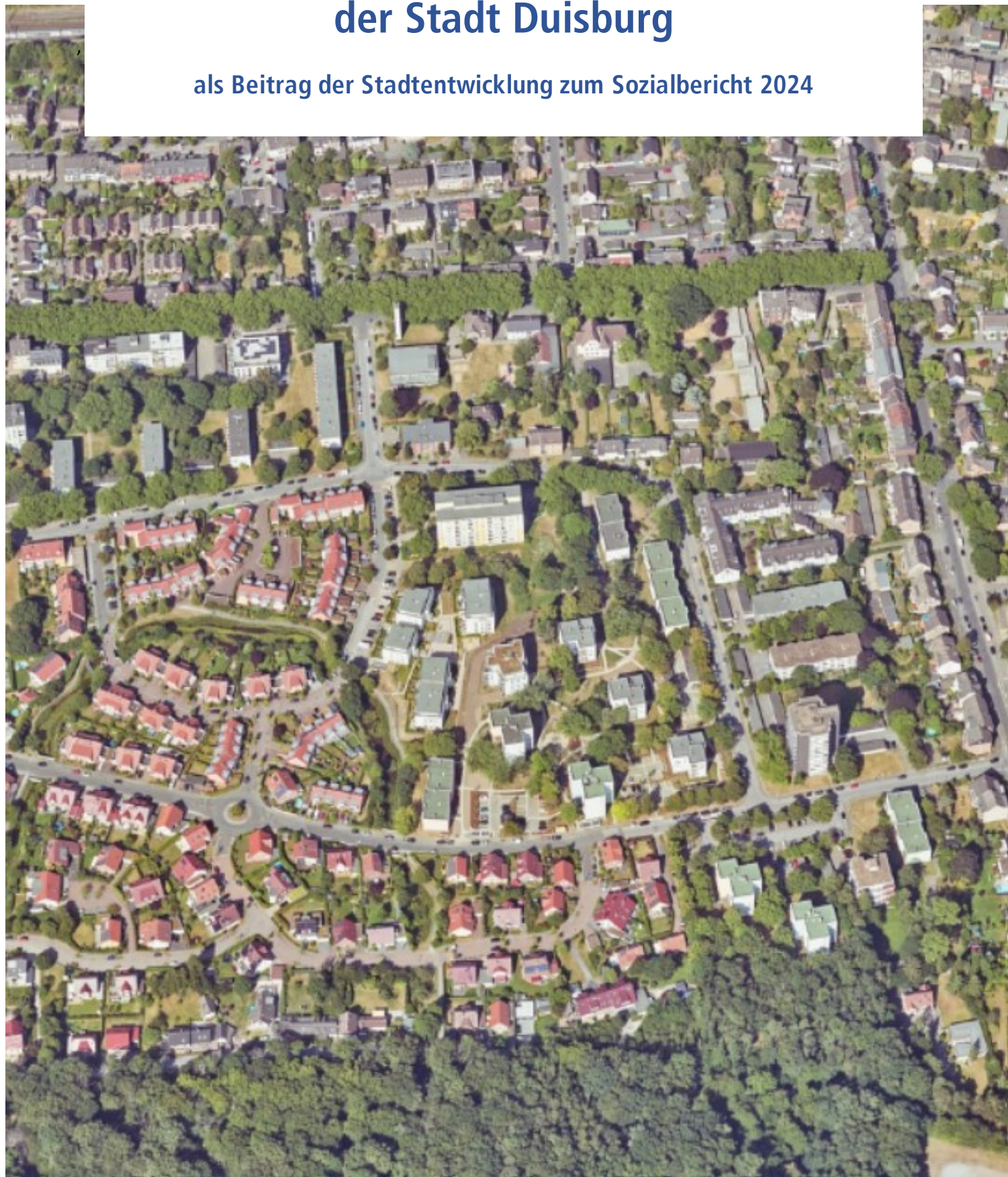
Anlage 3

Innenentwicklungsprogramm

DUISBURG
IST ECHT

Innenentwicklungsprogramm der Stadt Duisburg

als Beitrag der Stadtentwicklung zum Sozialbericht 2024





**Innenentwicklungsprogramm der Stadt Duisburg
als Beitrag der Stadtentwicklung zum Sozialbericht 2024**

Stand 21. Dezember 2023

Projektleitung Sozialbericht 2024

Amt für Soziales und Wohnen
Nürnberger Haus
Schwanenstraße 5-7
47051 Duisburg

**Projektleitung, Redaktion und Layout
Innenentwicklungsprogramm**

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47051 Duisburg

Fotos (sofern nicht anders angegeben)

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

Titelbild © RVR Luftbild 2023

Inhalt

Einführung	4
Innenentwicklung strategisch anstoßen	5
Herleitung von Zielen, Raumtypen und Aktionsräumen	9
Ziel 1: Brachflächenrevitalisierung weiterhin im Fokus behalten	10
Ziel 2: Städtebauliche Dichte zugunsten des Flächensparens fördern	10
Ziel 3: Wohnen in zentralen Lagen stärken	11
Ziel 4: Wohnen an der Schiene stärken	12
Ziel 5: Strukturelle Leerstände und problematische Immobilien erfassen und reduzieren	12
Qualifizierung der Arbeitsergebnisse	14
Raumtyp 1: Wohnen in Zeilenbau- und Geschosswohnsiedlung	15
Raumtyp 2: Wohnen in und an den Zentren	19
Raumtyp 3: Wohnen mit Bahnanschluss	23
Raumtyp 4: Wohnen in mehrfach belasteten Quartieren	28
Raumtyp 5: Wohnen in historischen Werkssiedlungen	31
Weiteres Vorgehen und Empfehlungen	33

Einführung

Mit dem Innenentwicklungsprogramm legt die Stadt Duisburg eine informelle Grundlage sowohl zur Qualifizierung als auch zur Schaffung neuer Wohnangebote innerhalb bestehender Siedlungsbereiche vor. Im Fokus stehen dabei die Wohnraumbedarfsdeckung, eine sozial gerechte und zeitgemäße Gestaltung des Wohnraumangebotes sowie eine ökologische und klimagerechte Entwicklung der Duisburger Wohnungslandschaft. Darüber hinaus orientieren sich die Inhalte des Innenentwicklungsprogramms an stadtplanerischen Grundsätzen und Zielen, die zu räumlichen Schwerpunktsetzungen führen. Das Innenentwicklungsprogramm bildet fortan neben dem neuen Flächennutzungsplan das zentrale Instrument der Duisburger Siedlungsentwicklung.

Unter Berücksichtigung aktueller Rahmenbedingungen definiert das Innenentwicklungsprogramm Ziele für die Siedlungsentwicklung der kommenden Jahrzehnte. Darüber hinaus benennt es Raumtypen und konkrete Aktionsräume – bestehende Quartiere, in denen Entwicklungspotenziale und Herausforderungen mit unterschiedlicher Intensität aufeinandertreffen. Im Ergebnis dient das Innenentwicklungsprogramm mit seinem Katalog an Aktionsräumen der Verwaltung und der Politik als Orientierungshilfe bei der Bereitstellung personeller und finanzieller Ressourcen. Es zeigt auf, welche bestehenden Siedlungsbereiche sukzessive und unter Einbeziehung aller relevanten Akteur*innen (insb. Wohnungsgesellschaften/genossenschaften, Eigentümer*innen, Mieterverbände) in den kommenden zehn bis 15 Jahren exemplarisch umzugestalten und anzupassen sind.

Das Innenentwicklungsprogramm ist ein dynamisches Instrument, welches in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben wird und so stets auf sich wandelnde Rahmenbedingungen reagiert.

Das Innenentwicklungsprogramm wurde erstmals im Rahmen des Sozialberichtes 2024 / Handlungskonzeptes Wohnen erarbeitet. Es bildet zugleich die erste Maßnahme, die im Zuge des Konzeptes umgesetzt wurde.

Unter dem Leitgedanken einer sozial- und klimagerechten Entwicklung der Duisburger Wohnungslandschaft wurde der Sozialbericht 2024 im Sinne eines Handlungskonzeptes Wohnen erarbeitet. Inhaltlich löst das Konzept die „WohnVision“ aus dem Jahr 2010 ab. Die Erstellung des Sozialberichtes / Handlungskonzeptes Wohnen erfolgte durch das Büro GEWOS Institut für Stadt- und Regionalforschung aus Hamburg. Der Erarbeitungsprozess wurde von einer interdisziplinär besetzten Lenkungsgruppe – Amt für Soziales und Wohnen, Umweltamt (Stabsstelle Klimaschutz) sowie Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement – begleitet.

Im Zuge der Erstellung des Sozialberichtes / Handlungskonzeptes Wohnen wurden unter Einbindung einer fachlichen und interdisziplinär besetzten Projektgruppe sowie externen Akteuren zunächst die Rahmenbedingungen analysiert und die Umsetzung der Ziele der „WohnVision“ evaluiert. Auf Basis dieser Evaluation wurden wohnungspolitische, stadträumliche und ökologische Ziele mit Blick auf die Entwicklung der Duisburger Wohnungslandschaft formuliert. In fachlichen Workshops wurden zudem gesamtstädtische Maßnahmen zu den Themen „Zielgruppen“ und „Umwelt und Klimaschutz“ erarbeitet. Im Workshop „Aktionsräume“ wurden die Inhalte des vorliegenden Innenentwicklungsprogramms diskutiert und qualifiziert.

Innenentwicklung strategisch anstoßen

Mit der „WohnVision 2010“ und der Stadtentwicklungsstrategie Duisburg2027 wurden zwei zentrale Weichen für die Stadtentwicklung der 2010er und 2020er Jahre gestellt. Beide Konzepte basieren auf einer Schrumpfungsperspektive, der mit entsprechenden Zielen und Maßnahmen Einhalt geboten werden sollte. Im Rahmen von Duisburg2027 wurden massive Bevölkerungsverluste vorausberechnet. Eine damals nicht vorhersehbare Zuwanderung aus dem Ausland sowie in Teilen abgeschwächte regionale Wanderungsverluste – als gegenwärtiges Ergebnis der vor rund einem Jahrzehnt forcierten Flächenpolitik, Einwohnerverluste durch die Entwicklung von Bauflächen in besonders attraktiven Lagen abzumildern – führten jedoch zu einer Trendumkehr und zu einem Bevölkerungswachstum. Ende 2022 vermeldete Duisburg rund 507.000 Einwohner*innen. Dieser Wert liegt deutlich jenseits sämtlicher Annahmen, die vor rund einem Jahrzehnt getroffen wurden. Auch die Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2019, welche die voraussichtlich künftigen Wanderungsbewegungen mit dem Umland berücksichtigt, werden bereits jetzt (Stand 2022) deutlich übertroffen. Abweichungen zu früheren Prognosen sind auch bei den Haushaltszahlen zu erkennen: Ein im Rahmen von Duisburg2027 prognostizierter massiver Rückgang der Haushaltszahlen bis zum Jahr 2020 lässt sich nicht bestätigen. Analog zur Bevölkerungszahl ist auch die Zahl der Haushalte über die vergangene Dekade hinweg gestiegen (von rund 244.000 im Jahr 2010 auf rund 251.000 im Jahr 2022).

Das zentrale Instrument der Stadtentwicklung – der neue Flächennutzungsplan (kurz FNP) – kann nur bedingt auf die Entwicklungen der vergangenen Jahre und den seitens des Regionalverbands Ruhr ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen reagieren: Wenngleich – eine Entwicklung aller im FNP dargestellten neuen Wohnbauflächen vorausgesetzt – durch eine vergleichsweise hohe Dichte die rechnerische Zahl an benötigten Wohneinheiten nahezu realisiert werden kann, so ist es das Ziel der Stadt Duisburg, parallel zur Entwicklung neuer Flächen die (Weiter-)Entwicklung des Siedlungsbestandes zu forcieren und die Lagegunst vorhandener Siedlungsräume zu

nutzen. Es gilt, ergänzend zur Flächennutzungsplanung, die als reine Flächenplanung zu verstehen ist und die keine Zielsetzungen für bereits bestehende Siedlungsbereiche hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung treffen kann, eine strukturierte Innenentwicklungsplanung abseits der Entwicklung neuer Bauflächen als festen Bestandteil der Duisburger Stadtentwicklung zu implementieren.

Vorteil Innenentwicklung

Innenentwicklung ist eine städtebauliche Strategie zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für die Siedlungsentwicklung. Durch die Nutzung und Fortentwicklung integrierter, bereits erschlossener und (teils) bebauter Siedlungsbereiche soll eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen und das Maß der Flächenversiegelung reduziert bzw. einer Ausdehnung von Siedlungsflächen in den Siedlungsrandbereich und das Umland Einhalt geboten werden. Das Baugesetzbuch formuliert als Grundsatz der Bauleitplanung, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (sog. Innen- vor Außenentwicklung; §1 Abs. 5 BauGB).

Innenentwicklung dient nicht ausschließlich dem Schutz von Freiflächen in Siedlungsrandbereichen und zur Vermeidung einer weiteren Zersiedlung von Landschaft. Ihre Vorteile sind weitreichender und vielschichtiger: So kann Innenentwicklung beispielsweise dazu beitragen, Funktionsverluste von Stadträumen abzumildern (siehe nachfolgend Raumtypen 1 und 2) oder durch entsprechende bauliche Maßnahmen einen Beitrag zur Lösung räumlicher Konflikte leisten (siehe Raumtyp 4). Zugleich können Maßnahmen der Innenentwicklung auf spezifische Standortqualitäten reagieren (siehe Raumtyp 3).

Durch bauliche Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung kommt es vielfach zum Verlust innerstädtischer Grünflächen oder bislang ungenutzter Baulücken. Im Sinne einer „doppelten Innenentwicklung“ ist im Kontext einer baulichen Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsbereiche eine Weiterentwicklung wohnortnaher und städtischer Grünflächen zu betreiben.

Mögliche Maßnahmen der Innenentwicklung

Neben planungsrechtlichen Instrumenten (u. a. § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung; § 6a BauNVO Urbane Gebiete) soll der Blick nachfolgend auf konkrete bauliche Möglichkeiten der Innenentwicklung gerichtet werden. Zahlreiche Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften haben in Duisburg in der jüngeren Vergangenheit in ihre Bestände investiert oder führen aktuell bauliche Aufwertungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen durch. Verwiesen sei an dieser Stelle auf Maßnahmen der Innenentwicklung, deren Übertragbarkeit insbesondere auf die Aktionsräume der nachfolgend beschriebenen Raumtypen 1 bis 3 (ab Seite 15) – unter Berücksichtigung limitierender ökologischer und klimatischer sowie denkmalpflegerischer Belange teilweise aber auch auf die Aktionsräume der Raumtypen 4 und 5 (ab Seite 28) – diskussionswürdig erscheint. Dabei ist zu beachten, dass Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung nur bis zu einem bestimmten Maß verträglich ist. Entsprechende Strategien dürfen sich folglich nicht nur der Quantität, der Schaffung von Wohnraum, widmen, sondern müssen auch qualitative Aspekte der Nachverdichtung beachten.

Aufstockung

Durch das Aufstocken vorhandener Bauten kann bestehender Wohnraum erweitert bzw. unter Umständen barrierefrei erschlossen werden. Der durch Aufstockung entstehende zusätzliche Wohnraum kann zu einer Diversifizierung des Wohnraumangebotes führen und bspw. bei entsprechender Grundrissgestaltung eine innerstädtische alternative zum Einfamilienhaus darstellen und somit die soziale Durchmischung eines Quartiers begünstigen.



Neuer Wohnraum durch Dachgeschossaufstockungen im sogenannten „Hüttenheim Carrée“



Quartier Am Bischofskamp – Ersatzneubau in Röttgersbach
(Bildquelle: Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG)

Rück- und Ersatzneubau

Für nicht zeitgemäße oder abgängige Bausubstanz kann ein Abriss in Frage kommen. Auf der so entstehenden Fläche kann unter Berücksichtigung aktueller Wohnansprüche und unter Erhöhung der städtebaulichen Kleinteiligkeit neu gebaut werden, ohne dass bislang unversiegelte Freiflächen in Anspruch genommen werden. Einhergehend mit dem sogenannten Ersatzneubau erfolgt im Regelfall eine Neugestaltung von Freiflächen im Sinne einer doppelten Innenentwicklung.

Schließung von Baulücken / Vervollständigung offener Bebauung

Durch die Schließung von Baulücken und mindergenutzten Grundstücken im Innenbereich können Restflächen im bestehenden Siedlungsgefüge mit im Regelfall vorhandener Infrastruktur genutzt werden. Neben einem Beitrag zur Verringerung der Freiflächeninanspruchnahme kann sich die Schließung von Baulücken positiv auf die angrenzende Bebauung auswirken: Eine geschlossene Bauweise bspw. entlang von Hauptverkehrsstraßen kann die Lärm- und Schadstoffbelastung in rückwärtigen Bereichen reduzieren. Zugleich sind Energieeinsparungen durch weniger Außenwände zu erwarten.

Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

Stadtentwicklung ist immer das Resultat einer Auseinandersetzung mit räumlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. Eine fachliche und detaillierte Analyse der Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt kann einerseits dem Sozialbericht 2024 / Handlungskonzept Wohnen und andererseits der Begründung zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplans der Stadt Duisburg entnommen werden. Basierend auf den dort vorliegenden, umfassenden Analyseergebnissen werden nachfolgend Stärken und Schwächen sowie Herausforderungen, Chancen und Unwägbarkeiten hinsichtlich der Entwicklung der Duisburger Wohnungslandschaft aus Sicht der Stadtentwicklung identifiziert, die im Kontext der Innenentwicklung zu berücksichtigen sind.

Duisburgs Stärken

- Duisburg liegt verkehrsgünstig an der Schnittstelle zwischen Ruhrgebiet, Rheinland und Niederrhein.
- Duisburg bietet vielfältige Wohnlagen wie urbanes Wohnen, Wohnen am Wasser und Wohnen im Grünen.
- Die polyzentrale Siedlungsstruktur bildet eine gute Voraussetzung für eine (Wohn-)Stadt der kurzen Wege.

Duisburgs Schwächen

- Verkehrsbelastungen und Emissionen in vielen Quartieren sind die Kehrseite der verkehrsgünstigen Lage Duisburgs.
- Durch jahrzehntelang gewachsene und verfestigte Gemengelagen befinden sich in Duisburg Wohnlagen und Industrie häufig in direkter Nachbarschaft.
- Mit 4,3 Prozent (Stand 2021) ist der Anteil des strukturellen Leerstands am Gesamtwohnungsbestand in Duisburg hoch. Als struktureller Leerstand werden Wohnungen bezeichnet, die länger als sechs Monate leerstehen und die im Regelfall ohne bauliche Maßnahmen nicht vermarktbare sind. In einzelnen Quartieren konzentriert sich struktureller Leerstand. Damit einher geht die Gefahr einer Verstärkung baulicher und sozialer Probleme.

Herausforderungen, Chancen und Unwägbarkeiten

- Die aktuelle Situation der Bauwirtschaft sowie die Finanzierungsbedingungen erschweren Prognosen zum Angebot und zur Nachfrage am Wohnungsmarkt sowie Prognosen zur Schaffung von neuem Wohnraum. Derzeit ist nicht absehbar, wie sich die Ausgangslage auf notwendige Investitionen u. a. bzgl. energetischer Sanierungsmaßnahmen auswirken wird. Unklar ist zudem, welchen Einfluss regionale Entwicklungen am Wohnungsmarkt – insbesondere entlang der Rheinschiene – auf den Duisburger Wohnungsmarkt haben.
- In Duisburg verdichten sich Hinweise für einen angespannten Wohnungsmarkt. Der Anteil der kurzfristigen Leerstände (unter sechs Monaten) am Gesamtwohnungsbestand liegt bei 0,7 Prozent und damit unter der marktüblichen Fluktuationsreserve von drei Prozent. In einzelnen Ortsteilen der Bezirke Walsum, Rheinhausen und Süd liegt der kurzfristige Leerstand deutlich unter 0,5 Prozent. Auch unter Einbeziehung struktureller Leerstände liegt die Fluktuationsreserve in vielen Ortsteilen teils deutlich unter drei Prozent. Gemäß dem Ziel der Baulandmobilisierungs-Verordnung, mehr Bauland für bezahlbares Wohnen bereitzustellen, wurde Duisburg im Jahr 2022 von Seiten des Landes Nordrhein-Westfalen in die Kulisse angespannter Wohnungsmärkte aufgenommen. Demnach ist eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nach § 201a BauGB nicht gewährleistet oder besonders gefährdet.
- Durch die Zuwanderung von Geflüchteten wächst die Bevölkerungszahl der Stadt Duisburg insgesamt sowie innerhalb sogenannter Ankunftsstadtteile. Die Wohnsituation der Zugewanderten gestaltet sich häufig prekär.
- Die regionalen Wanderungsbewegungen lassen zwei wesentliche Trends erkennen: Duisburg verliert weiterhin Einwohner*innen an Teile des Kreises Wesel. Auf der anderen Seite deutet sich an, dass Duisburg eine Alternative zum Wohnstandort Düsseldorf bildet.

- Laufende und geplante Stadtentwicklungsprojekte (u. a. 6 Seen Wedau) der kommenden zehn bis 15 Jahre lassen regionale Wanderungsgewinne erwarten (siehe Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt Duisburg von 2019).
- Eine in Teilen erkennbare Überlastung von Verkehrs- und Bildungsinfrastruktur sowie klimatische Belastungen können sich aktuell und künftig negativ auf die Attraktivität des Wohnstandortes Duisburg auswirken. Über entsprechende Konzepte steuert die Stadt Duisburg gegen.
- Über die Hälfte des Duisburger Wohnungsbestandes stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren (insgesamt rund 145.000 Wohnungen). Für Teile dieses Wohnungsbestandes besteht aktuell und in den kommenden Jahren Sanierungsbedarf. Zugleich deutet eine städtebauliche Auseinandersetzung mit diesen Beständen auf zahlreiche Entwicklungspotenziale hin, u. a. Potenzial zur Innenentwicklung und Nachverdichtung in teils attraktiven Lagen, Wohnumfeldverbesserung etc.
- Der fortschreitende demografische Wandel sowie eine generelle Zunahme von Singlehaushalten können Engpässe im Wohnungsangebot bewirken bzw. verfestigen.
- Ohne das Handeln von Eigentümer*innen und Kommune besteht die Gefahr einer räumlichen Konzentration und Verfestigung von Problemimmobilien und strukturellen Leerständen. Die Folge sind weitere baustrukturelle und soziale Probleme sowie generelle Trading-Down-Prozesse.
- Transformationsprozesse im Einzelhandel stellen die Innenstadt sowie die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb Duisburgs vor Herausforderungen. Zugleich besteht die Chance, das Wohnen in den Zentren zu stärken.
- Mit Blick auf eine Stärkung der Mobilität im Umweltverbund bieten viele Duisburger Quartiere Potenziale zur Erweiterung des Wohnraumangebotes.
- Eine Transformation des Industriestandortes Duisburg sowie die vorhandenen Bildungsangebote bieten die Chance, dass die Stadt mittel- bis langfristig von qualifizierter Zuwanderung aus dem In- und Ausland profitiert.

Die beschriebenen Rahmenbedingungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und unterliegen – wie das vergangene Jahrzehnt zeigt – einer teils unvorhersehbaren Dynamik, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen.

Herleitung von Zielen, Raumtypen und Aktionsräumen

Auf Basis der beschriebenen Rahmenbedingungen wurden aus Sicht der Stadtentwicklung Ziele für eine sozial- und klimagerechte Entwicklung der Duisburger Wohnungslandschaft erarbeitet und in den Sozialbericht 2024 eingepflegt. Diese Ziele sind gleichsam richtungsweisen- der Bestandteil des Innenentwicklungsprogramms.

Parallel zur Zieldiskussion erfolgte eine räumliche Betrachtung der Ausgangslage. Auf Basis bereits bestehender Konzepte wurde unter Einbeziehung des Amtes für Stadtentwicklung und der Unteren Denkmalbehörde geprüft, in welchen Siedlungsräumen und Quartieren außerhalb der Gebietskulissen der Städtebauförderung¹ Handlungsbedarf besteht, um den Wohnstandort Duisburg vor dem Hintergrund der beschriebenen Rahmenbedingungen (Stärken, Schwächen und Herausforderungen) und im Sinne der konsensualen Leitvorstellung einer sozialen und klimagerechten Entwicklung der Duisburger Wohnungslandschaft sowohl insgesamt als auch kleinräumig weiterzuentwickeln.² Zugleich wurden Flächen aus dem neuen Flächennutzungsplan identifiziert, die den abgeleiteten Raumtypen entsprechen und deren Entwicklung sowohl die Ziele der Stadtentwicklung als auch teilweise soziale, wohnungspolitische und ökologische Ziele berücksichtigt. Grundlage für die Herleitung der Raumtypen bzw. Aktionsräume bildeten folgende Konzepte:

- Stadtentwicklungsstrategie Duisburg2027: TSK – Thematische Karte Wohnen
- Sozialbericht 2024 – Schwerpunktthema: Sozial- und klimagerechte Entwicklung der Duisburger Wohnungslandschaft – Kommunales Handlungskonzept Wohnen
- Teilfachkonzept Stadtstruktur-Städtebau (erarbeitet im Rahmen des Projektes Duisburg2027)

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019 (EHZK)

Nachfolgend werden zunächst die Ziele der Stadtentwicklung beschrieben. Diese Ziele sind auch Teil des Zielsystems des Sozialberichts 2024/ Handlungskonzeptes Wohnen. Den Zielen werden potenzielle Maßnahmen zugeordnet. Im Kontext der Fortschreibung des Innenentwicklungsprogramms bzw. im Rahmen der Bearbeitung einzelner Aktionsräume ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang einzelne der benannten Maßnahmen umzusetzen sind. Im Anschluss an die Ziele werden fünf Raumtypen sowie insgesamt 21 Aktionsräume innerhalb des Duisburger Stadtgebietes beschrieben. Eine Verortung dieser Aktionsräume erfolgt in der Anlage 1. Im Sinne einer gesamtstädtischen Einordnung stellt Anlage 1 neben den Aktionsräumen auch die Gebietskulissen der Städtebauförderungen und weitere Konzepte dar. Einzelne Aktionsräume lassen sich mehreren Raumtypen zuordnen. Auf Überschneidungen wird an entsprechender Stelle hingewiesen. Das Innenentwicklungsprogramm endet mit Handlungsempfehlungen zum weiteren Vorgehen.

¹ Über die Programme der Städtebauförderung werden für von Funktionsverlusten betroffene Stadtteile und Quartiere integrierte Konzepte mit städtebaulichen, ökonomischen, ökologischen, sozialintegrativen und kulturellen Handlungsfeldern entwickelt und umgesetzt. Im Rahmen der Konzepterstellung erfolgt eine intensive Auseinandersetzung mit Bestandsimmobilien und etwaigen Problemen wie u. a. Leerstand. Für Investitionen in den Stadtteilen stehen Fördermittel von EU, Bund und Land zur Verfügung.

² Die Herleitung der Raumtypen und Aktionsräume erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen kann nicht gewährleistet werden. Das Innenentwicklungsprogramm ist in regelmäßigen Abständen zu evaluieren und fortzuschreiben. Bei einer Fortschreibung ist die Aufnahme weiterer Raumtypen und Aktionsräume zu prüfen.



Blick auf 6 Seen Wedau – neuer Wohnraum auf über 30 Hektar Brachfläche
(© RVR Luftbild 2023)

Ziel 1

Brachflächenrevitalisierung weiterhin im Fokus behalten

Die zentrale Ressource der Stadt- und Wohnraumentwicklung – die Fläche – ist ein knappes Gut, dessen schlussendliche Nutzung der planerischen Abwägung sozialer, ökonomischer und ökologischer Belange bedarf. Bereits im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses Duisburg2027 wurde das strategische Ziel formuliert, die Entwicklung von Wohnbauflächen vorrangig auf die Wiedernutzung von Brachflächen sowie den Um-, Rück- und Neubau im bestehenden Siedlungskontext auszurichten. Sowohl große (u. a. 6 Seen Wedau) wie auch kleine (u. a. Klimasiedlung Vierlinden-Höfe) Projekte der Stadtentwicklung befolgen dieses strategische Ziel, dem sich auch der neue Flächennutzungsplan widmet: 61 Prozent aller dort dargestellten Wohnbauflächen befinden sich auf baulich vorge nutzten bzw. brachgefallenen Flächen. Umgerechnet lassen sich auf diesen vorgeprägten FNP-Flächen über 86 Prozent des Bedarfs an Wohneinheiten realisieren. Dieser Wert soll den Maßstab für Entwicklungen auch über die Darstellungen des neuen FNPs hinausgehend bilden. Ziel ist es, dass künftig die deutliche Mehrheit der jährlich fertiggestellten Wohneinheiten auf vorge nutzten Flächen bzw. auf Brachflächen erfolgt.

Indikator

Anteil der jährlichen Baufertigstellungen (Wohneinheiten) auf baulich vorge nutzten bzw. brachgefallenen Flächen

Basis 2023

ab sofort jährlich zu ermitteln

Ziel bis 2034

bis Mitte der 2030er Jahre > 80 % aller Baufertigstellungen (Wohneinheiten) auf baulich vorge nutzten bzw. brachgefallenen Flächen

Potenzielle Maßnahmen zur Erreichung des Ziels:

- auf räumlich-baulicher Ebene: Identifizierung von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzialen
- Handlungsinstrumente zur Mobilisierung von Bauland mit Inkrafttreten der Baulandmobilisierungs-Verordnung NRW: Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts, Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans, Verhängung von gemeindlichen Baugeboten

Ziel 2

Städtebauliche Dichte zugunsten des Flächensparens fördern

Die städtebauliche Dichte bildet ein zentrales Steuerungsinstrument zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs sowie zur Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen. Im Zuge der Neuaufstellung des FNPs hat der Regionalverband Ruhr für die Stadt Duisburg eine Siedlungsdichte von rechnerisch 44,2 Wohneinheiten je Hektar definiert. Bei einzelnen Projekten der Stadtentwicklung wird aufgrund der Lage und gemäß städtebaulichem Entwurf eine deutlich höhere Dichte erreicht (u. a. 6 Seen Wedau mit ca. 105 Wohneinheiten je Hektar). In anderen Baugebieten wiederum, die erst vor wenigen Jahren entwickelt wurden, liegt die Wohndichte deutlich unter diesem Wert. Ziel ist es, dass im Kontext künftiger Bebauungspläne sowie im Kontext großflächiger Bestandsentwicklungen eine qualitätvolle Dichte von 40 Wohneinheiten je Hektar sowie eine bedarfsorientierte Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern (sowohl als Mietangebote als auch zur Eigentumsbildung) realisiert werden. Neben

einem für Duisburg angemessenem Dichtewert ist eine Durchmischung unterschiedlicher Bautypologien und Wohnformen sowohl im Sinne des Flächensparens als auch hinsichtlich einer möglichst ausgewogenen sozialen Durchmischung umzusetzen.

Indikator
A – Zahl der Wohneinheiten je Hektar B – Anteil der Wohneinheiten in Ein-/Mehrfamilienhäusern
Basis 2023
anlassbezogen zu ermitteln
Ziel bis 2034
zu A: mindestens 40 Wohneinheiten je Hektar zu B: mindestens 50 % der Wohneinheiten je Entwicklungsfläche im Mehrfamilienhaussegment

Potenzielle Maßnahmen zur Erreichung des Ziels:

- Etablierung eines Nachverdichtungsmanagements (wie bspw. in Frankfurt am Main) unter Berücksichtigung von Klimabelangen
- Steuerungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, bspw. Festsetzung von GFZ und GRZ als Mindestmaß in Bebauungsplänen sowie Regelung über städtebauliche Verträge
- Vergabe städtischer Grundstücke über Erbpacht und Konzeptvergabe

Ziel 3

Wohnen in zentralen Lagen stärken

Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ bzw. einer „15-Minuten-Stadt“ ist es Ziel, das Wohnen in zentralen Lagen zu stärken. Wie bereits in der Stadtentwicklungsstrategie Duisburg2027 formuliert und vom Rat der Stadt im Jahr 2011 beschlossen, gilt es, Siedlungsstrukturen zu städtebaulich geordneten, kompakten und an den Kernen und vorhandenen Infrastrukturen ausgerichteten Siedlungsbereichen zu entwickeln. In den Fokus dieses Ziels rücken dabei zwei räumliche Aspekte: Einerseits gilt es, die im neuen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen in zentraler Lage zu entwickeln und andererseits den qualitativen Neu- und Umbau des Wohnungsbestands innerhalb und im Umfeld zentraler Versorgungsbereiche zu fördern.

Indikator
Zahl der Wohneinheiten, von denen aus ein zentraler Versorgungsbereich innerhalb von 500 Metern erreichbar ist
Basis 2023
-
Ziel bis 2034
3.000 Wohneinheiten (inkl. Wohneinheiten auf FNP-Flächen)

Potenzielle Maßnahmen zur Erreichung des Ziels:

- auf räumlich-baulicher Ebene: u. a. Nachverdichtung im Bestand (über Bebauungspläne)

Ziel 4

Wohnen an der Schiene stärken

Über die Landesinitiative „Bauland an der Schiene“ konnten landesweit bereits über 2.500 Hektar potenzielles Bauland im Umkreis bestehender und geplanter Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs identifiziert werden. Das RegioNetzWerk, eine Kooperation der Städte Duisburg, Düsseldorf, Krefeld, Ratingen, Meerbusch und dem Kreis Mettmann, widmet sich einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsplanung. Es setzt sich mit den Pendlerverflechtungen und dem hohen Siedlungsdruck in der Region auseinander. In Duisburg entsteht mit dem Projekt 6 Seen Wedau eines der größten Stadtentwicklungsprojekte des Landes mit voraussichtlich neuem regionalem Schienenanschluss. Der neue FNP stellt darüber hinaus weitere neue Wohnbauflächen im Einzugsbereich bestehender Haltepunkte dar, deren Entwicklung die Mobilität im Umweltverbund fördert. Die Vorteile von Wohnraum mit Schienenanschluss sind vielschichtig: Wohnen an der Schiene bietet gerade in Regionen mit starken Pendlerverflechtungen Anreize, auf die Nutzung eines privaten Pkw zu verzichten. Es begrenzt bzw. reduziert zusätzliche Berufs- und Ausbildungsverkehre. Je nach räumlicher Lage ist Wohnen an der Schiene mit Wohnen in zentralen Lagen gleichzusetzen, da sich entsprechende Versorgungs- und Bildungsinfrastrukturen in der Nähe bestehender Haltepunkte befinden. Ziel der Stadt Duisburg ist es, das Wohnangebot an der Schiene – konkret in einer Entfernung von zehn Gehminuten um bestehende Haltepunkte – zu stärken. Zur Schieneninfrastruktur zählen dabei die Haltepunkte der S- und Regionalbahnen sowie die Haltepunkte der Stadt- und Straßenbahnlinien.

Indikator
Zahl der Wohneinheiten (ohne FNP-Flächen), die in einer Entfernung von zehn Gehminuten um bestehende Haltepunkte entstehen
Basis 2023
-
Ziel 2034
zusätzlich 500 Wohneinheiten

Potenzielle Maßnahmen zur Erreichung des Ziels:

- auf räumlich-baulicher Ebene: u. a. Nachverdichtung im Bestand (über Bebauungspläne)
- Prüfung von Bestands- und Flächenentwicklungspotenzialen im Zuge einer möglichen Reaktivierung der Walsumbahn

Ziel 5

Strukturelle Leerstände und problematische Immobilien erfassen und reduzieren

Unter problematischen Immobilien bzw. „Problemimmobilien“ werden Gebäude verstanden, die zwar Instandhaltungsdefizite aufweisen und devastiert sind, aber noch bewohnt werden oder in denen nach einer Instandsetzung eine Bewohnbarkeit möglich ist. Im Rahmen des „Modellvorhabens Problemimmobilien“ wurden stadtweit 55 Problemimmobilien in einer Prioritätenliste dokumentiert (2019). Daneben wird Wohnraum, der länger als sechs Monate leer steht, als struktureller Leerstand bezeichnet. Je länger Leerstand andauert, umso eher sind strukturelle Probleme – Zustand, Zuschnitt oder Lage der Wohnung betreffend – zu vermuten. Eine Konzentration des strukturellen Leerstands bildet sich in der Regel dort ab, wo sich baustrukturelle und sozioökonomische Probleme in Quartieren mit starken Umweltbelastungen überlagern. Konzentrierter struktureller Leerstand oder Problemimmobilien können dabei Trading-Down-Prozesse verfestigen bzw. verstärken. Gemäß Stromzählerme-

thode standen in Duisburg im Jahr 2021 12.684 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote lag bei 4,9 % und somit deutlich über der allgemein anerkannten Fluktuationsreserve von drei Prozentpunkten. Unter den strukturellen Leerstand fielen im Jahr 2021 11.010 Wohneinheiten und somit 4,3 Prozent aller Duisburger Wohneinheiten. Ziel der Stadt Duisburg ist es, die absolute Zahl der strukturellen Leerstände sowie der als problematisch bewerteten Wohnimmobilien bis zum Jahr 2034 zu senken.

Indikator
A – Zahl der Duisburger Wohneinheiten, die länger als sechs Monate leer stehen
B – Zahl der als problematisch bewerteten Wohngebäude
Basis 2023
zu A: 11.010 Wohneinheiten (in 2021)
zu B: noch zu erfassen
Ziel 2034
zu A: 10 bis 15 % weniger strukturellen Leerstand als im Basisjahr
zu B: 10 bis 15 % weniger Problemimmobilien als im Basisjahr

Potenzielle Maßnahmen zur Erreichung des Ziels:

- Zahl der als problematisch bewerteten Wohngebäude kontinuierlich erfassen
- Weitere Strategie zur Inwertsetzung der Wohngebäude, bspw. durch Maßnahmen wie Beratungsangebote (Quartiersarchitekten) oder Grundrissoptimierungen sowie Imagewirkung der Quartiere verbessern
- Reduzierung durch punktuellen Rückbau nicht nachfragegerechter Wohngebäude
- Monitoring zur fortlaufenden Erfassung der Bestandsentwicklung aufbauen (Leerstandskataster)
- Ankauf von städtischen Belegungsrechten



Räumlicher Schwerpunkt struktureller Leerstände – Der Hagenshof

Qualifizierung der Arbeitsergebnisse

Die nachfolgend beschriebenen Raumtypen und Aktionsräume wurden in einem fachlichen **Workshop am 12. September 2023** präsentiert und zur Diskussion gestellt. Die Teilnehmer*innen dieses Workshops – neben Mitgliedern der Lenkungsgruppe zum Sozialbericht 2024 und Mitarbeiter*innen des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement zählten hierzu Vertreter*innen von Verbänden sowie von Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften – hatten die Aufgabe, **je einen Aktionsraum pro Raumtyp auszuwählen**, der aus ihrer Sicht einer vertiefenden Bearbeitung bedarf. Anschließend galt es im Rahmen eines World Cafés, Potenziale und Herausforderungen aus Sicht der Teilnehmer*innen sowie konkrete Maßnahmen und Zuständigkeiten zu benennen.

Die Ergebnisse des World-Cafés werden im Rahmen des Innenentwicklungsprogramms zusammengefasst der nachfolgenden Beschreibung des jeweiligen Aktionsraums angefügt. Ergänzt wird die Zusammenfassung der Ergebnisse um Empfehlungen des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement zum weiteren Umgang mit dem jeweiligen Aktionsraum.

Das **Ergebnis des Workshops bildet eine Shortlist – oder auch Vorauswahl – bestehend aus fünf Aktionsräumen**. Diese fünf Aktionsräume werden zunächst u. a. mit Blick auf ihre Abgrenzung, Eigentümerstrukturen, planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie städtebaulichen und freiraumplanerischen Potenziale überprüft. Anschließend beginnt die vertiefende Auseinandersetzung mit einem der fünf Aktionsräume (siehe hierzu auch Seite 33).

Folgende Aktionsräume wurden von den Workshopteilnehmer*innen in die Shortlist gewählt:

Aktionsraum 1.5 Rheinhausen - Rheinhausen-Mitte

Aktionsraum 2.1 Nebenzentrum Neumühl

Aktionsraum 3.2 Kaßlerfeld – westlich der Ruhrorter Straße

Aktionsraum 4.2 Duissern / Neudorf – Hauptverkehrsstraßen

Aktionsraum 5.2 Siedlung Bergmannsplatz

Hinweis: Das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement behält sich vor, im weiteren Verfahren die Shortlist um weitere Aktionsräume zu ergänzen bzw. derzeit ausgewählte Aktionsräume zu streichen.

Raumtyp 1: Wohnen in Zeilenbau- und Geschosswohnsiedlung

Der Großteil des Duisburger Wohnungsbestandes wurde zwischen den 1950er und 1970er Jahren errichtet. Rund 145.000 Wohnungen zählen zu dieser Baualterklasse, in der stadtweit bevorzugt zusammenhängende und gebietsprägende Zeilenbau- und Geschosswohnsiedlungen entstanden. Solche Siedlungen kennzeichnen sich typischerweise durch eine offene Bauweise, durch standardisierte Wohnungsgrundrisse sowie durch großzügiges Abstandsgrün. Der Zustand dieser Siedlungsform variiert in Duisburg zwischen kernsaniert und Sanierungsbedarf. Ziel ist es, sowohl die Potenziale funktionierender als auch die Defizite bestehender Zeilen- und Geschosswohnsiedlungen zu nutzen bzw. abzumildern. Es gilt u. a., die Wohnqualität durch bauliche Maßnahmen zu sichern und zu erhöhen und die bestehenden Siedlungsbereiche für aktuelle und künftige Bewohner*innen aufzuwerten oder weiterzuentwickeln. Die Aktionsräume dieses Raumtyps weisen folglich unterschiedliche Qualitäten auf: Während bei einzelnen Aktionsräumen die baulichen Zustände eine vertiefende Auseinandersetzung erfordern, kennzeichnen sich andere wiederum durch einen guten baulichen Zustand und funktionierende Quartiersstrukturen. In solchen Aktionsräumen geht es weniger um bauliche Aufwertungsmaßnahmen, sondern – vor dem Hintergrund des Duisburger Wohnbauflächenbedarfs – in erster Linie darum, Möglichkeiten einer Nachverdichtung auszuloten. Gerade im Stadtnorden bietet dieser Siedlungstyp im Kontext baulicher Umstrukturierungsmaßnahmen das Potenzial zur Bereitstellung von Wohnbauland in attraktiven Lagen.

Aktionsräume dieses Raumtyps

1.1 Wehofen – Wehofer Straße

Der Aktionsraum umfasst eine in den 1960er Jahren entstandene zwei- bis viergeschossige Geschosswohnsiedlung sowie zweigeschossige Zeilenbauten westlich der Wehofer Straße in unmittelbarer Siedlungsrandlage mit Anschluss an den Revierpark Mattlerbusch und die HOAG-Trasse. Nahversorgungsangebote und Betreuungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Vor dem Hintergrund des baulichen Zustands der Siedlung sowie der geringen Flächenverfügbarkeit im Duisburger Norden sind Aufwertungs- und bauliche Entwicklungspotenziale für den Aktionsraum zu prüfen. Zu den möglichen Maßnahmen zählen Umbau, Ersatzneubau, Aufstockung sowie die Umstrukturierung vorhandener siedlungsbezogener Grünflächen und Garagenhöfe.

1.2 Fahrn – Eiderstraße / Am Küllenacker

Der Aktionsraum umfasst die beiden ab den 1950er Jahren entstandenen Siedlungsbereiche Eiderstraße und Am Küllenacker südlich der Aldenrader Straße. Die vornehmlich zweigeschossigen (Eiderstraße) und dreigeschossigen (Am Küllenacker) Gebäude in Zeilenbauweise weisen einen guten baulichen Zustand auf und verfügen allesamt über Balkone. Zwischen den beiden Siedlungsbereichen befindet sich eine in den 2000er Jahren entstandene Reihenhaussiedlung. Eine Besonderheit des Aktionsraums ist die hohe Dichte an fußläufig erreichbarer Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur. Vor dem Hintergrund dieser Lagegunst ist eine Weiterentwicklung des Aktionsraums für entsprechende Zielgruppen zu prüfen. Durch gezielte Maßnahmen der Innenentwicklung – bauliche Ergänzungen, Aufstockung, Neustrukturierung bzw. Überbauung von Garagenhöfen – kann neuer Wohnraum geschaffen werden.



Blick in den Aktionsraum Wehofer Straße



Siedlungsbestände an der Oldenburger Straße

1.3 Röttgersbach – Oldenburger Straße

Der Aktionsraum Oldenburger Straße umfasst einen Siedlungsbereich in Röttgersbach, bestehend aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden in Zeilenbauweise. Der aufgrund seiner Baustruktur isoliert wirkende Siedlungsraum kennzeichnet sich durch städtebauliche und gestalterische Defizite sowie durch bauliche Mängel. Er bietet jedoch aufgrund seiner Lagegunst – Nähe zu Nahversorgungsangeboten an der Ziegelhorststraße, Nähe zum Revierpark Mattlerbusch – Aufwertungs- und Umstrukturierungspotenzial. Durch entsprechende Maßnahmen kann der Aktionsraum Oldenburger Straße Teil eines im Ortsteil zu beobachtenden baulichen Verjüngungskansons werden. So sind in Röttgersbach in jüngerer Vergangenheit zahlreiche neue, attraktive Wohnangebote (teils durch Ersatzneubau) u. a. am Hettkampsweg und an der Aachener Straße (Wohnquartier Am Bischofskamp) entstanden. Entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten sind für den Aktionsraum zu prüfen.

1.4 Meiderich – Hagenshof

Der Aktionsraum umfasst eine Großwohnsiedlung der 1960er und 1970er Jahre mit bis zu 15-geschossigen Gebäuden, die durch diverse soziale und Bildungseinrichtungen sowie Einzelhandelsangebote im östlich angrenzenden Mercatorcenter flankiert wird. Das eigentliche Wohnquartier Hagenshof weist gemäß Wohnbericht 2019 eine Leerstandsquote von 14,8 % auf, womit es das am stärksten von Leerstand betroffene Wohnquartier im Stadtgebiet ist. Bedingt durch teils schwerwiegende bauliche Zustände und infolge von Brandschutzmängeln mussten durch das Amt für Baurecht und betrieblichen Umweltschutz zum Teil Nutzungsuntersagungen ausgesprochen werden. Für den Aktionsraum Hagenshof ist eine grundhafte Sanierung und punktuelle Nachverdichtung zur Inwertsetzung des Bestandes zu prüfen. Zu beachten ist, dass der Siedlungsbereich teilweise im angemessenen Abstand zu einem Störfallbetrieb liegt.



Siedlungsbestände und Ersatzneubau in Rheinhausen-Mitte
(© RVR Luftbild 2023)

1.5 Rheinhausen – Rheinhausen-Mitte

Der Aktionsraum Rheinhausen-Mitte umfasst einen großräumigen Siedlungsbereich zwischen Behringstraße, Lindenallee, Friedrich-Ebert-Straße und Friedrich-Alfred-Straße. Durch die sogenannte „Stadtkernbebauung“ der damaligen Kruppschen Wohnungsbauanstalt entstanden in den 1950er und 1960er Jahren Werkswohnungen für Beschäftigte des Kruppschen Hüttenwerks. Die Siedlung wird hauptsächlich durch vier- bis fünfgeschossige Zeilenbauten – ergänzt um einzelne achtgeschossige Punkthäuser und zweigeschossige Zeilenbauten – geprägt. Bestandteil der Rheinhauser Stadtkernbebauung sind zudem diverse Bildungseinrichtungen sowie Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung. Zur Lagegunst des Aktionsraums zählen die fußläufige Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen, die Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen Hochemmerich und Friemersheim sowie – in Bezug auf den südlichen Aktionsraum – die Nähe zum Bahnhof Rheinhausen. Prägend für den Aktionsraum sind zudem teils großzügige Grünflächen zwischen den Gebäuden sowie ein engmaschiges Fußwegenetz abseits der Hauptverkehrsstraßen. Die bestehende Bausubstanz ist teils sanierungsbedürftig. Andere Baukörper wurden hingegen bereits saniert. An der Westseite der Friedrich-Ebert-Straße wurden Aufwertungsmaßnahmen in Form von Ersatzneubauten durchgeführt, die von der prägenden Zeilenbauweise abweichen und sich stattdessen als offene Blockrandbebauung um einen gestalteten Innenhof gruppieren. Für die Entwicklung des Aktionsraums sind im Sinne der Sicherung von bestehenden und zwecks Schaffung neuer Wohnraumangebote weitere städtebauliche und bauliche Aufwertungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen zu diskutieren und zu prüfen.

Der Aktionsraum 1.5 lässt sich in Teilen zusätzlich den Raumtypen 2, 3 und 4 zuordnen.

Der Aktionsraum 1.5 wurde von den Teilnehmer*innen des Workshops am 12. September 2023 in die Shortlist gewählt. Es folgen eine Zusammenfassung der Workshopergebnisse sowie Empfehlungen zum weiteren Vorgehen:

Die Teilnehmer*innen des Workshops bestätigen die bereits oben beschriebenen Potenziale des Aktionsraums Rheinhausen-Mitte. Positiv hervorgehoben wird die Tatsache, dass einzelne Bestände innerhalb des Aktionsraums bereits saniert worden sind bzw. Ersatzneubauten – wie oben beschrieben – zu einer punktuellen Aufwertung des Aktionsraums beitragen. Trotz der beschriebenen Potenziale steht der Aktionsraum Rheinhausen-Mitte vor vielschichtigen Herausforderungen insbesondere im städtebaulichen sowie im sozialen Bereich. Bemängelt wird die teils schlechte Bausubstanz bzw. die teils unwägbare Situation im Hinblick auf einzelne Eigentümer*innen. Als potenzielle Maßnahmen identifizieren die Workshopteilnehmer*innen zwei zentrale Themenfelder: Im Themenfeld Bauen werden Rück- und Ersatzneubau, Dach- und Fassadenbegrünung sowie weitere Sanierungsmaßnahmen angeregt. Im Themenfeld Wohnumfeld steht eine Gestaltung und Qualifizierung der Grün- und Freiräume samt Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Fokus. Im Falle einer vertiefenden Auseinandersetzung mit dem Aktionsraum Rheinhausen-Mitte sind aus Sicht der Workshopteilnehmer*innen neben den Eigentümer- und Bewohner*innen der bei der Diakonie tagende Runde Tisch Flucht und Migration zu beteiligen.



Blick auf die Franz-Schubert-Straße
(© Hans Blosssey)

Empfehlungen des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement:

Es wird die Aufnahme des Aktionsraums Rheinhausen-Mitte in die Shortlist für die weitere Bearbeitung empfohlen. Im Vorfeld einer möglichen vertiefenden Auseinandersetzung ist die Abgrenzung des Aktionsraums zu überprüfen und eine umfassende Bestandserhebung durchzuführen. Zugleich sind konkrete Teilräume innerhalb des Aktionsraums zu identifizieren, die städtebauliche und freiraumplanerische Potenziale für die oben beschriebenen Maßnahmen bieten. Im Kontext möglicher Umstrukturierungsmaßnahmen sind dabei Teilräume aufzuzeigen, in denen im Sinne einer stärkeren sozialen Durchmischung bisher innerhalb des Aktionsraums nicht vorhandene Wohnformen verortet werden können. Parallel dazu sind geplante Sanierungs- und Umbaumaßnahmen einzelner Eigentümer*innen zu eruieren. In diesem Zusammenhang sei beispielhaft auf die Bestände der GEBAG an der Franz-Schubert-Straße zu verweisen.



Siedlung Dahlienstraße / Römerstraße
(© RVR Luftbild 2023)

1.6 Wanheim-Angerhausen – Siedlung Dahlienstr. / Römerstr.

Der Aktionsraum umfasst einen Siedlungsbereich zwischen Dahlienstraße und Düsseldorf Landstraße mit drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten aus den 1960er Jahren sowie einem zehngeschossigen Punkthochhaus. Die Zeilenbauten östlich der Dahlienstraße sind kürzlich saniert worden. Die Zeilenbauten zwischen Dahlienstraße und Irisstraße gruppieren sich um eine großzügige parkähnliche Grünfläche. Im südlichen Bereich der Irisstraße wurde vor kurzem ein Mehrfamilienhaus auf einer Teilfläche eines Garagenhofs errichtet. Der Aktionsraum liegt unweit des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Münchener Straße und in fußläufiger Nähe zur Stadtbahnlinie U79. Mit Blick auf diese Lagegunst ist zu prüfen, inwiefern durch weitere bauliche Maßnahmen eine Ausweitung des im Duisburger Süden nachgefragten Wohnraumangebotes gelingen kann, ohne dabei den offenen Charakter dieser Siedlung zu beeinträchtigen.

Der Aktionsraum 1.6 lässt sich zusätzlich den Raumtypen 2 und 3 zuordnen.

Raumtyp 2: Wohnen in und an den Zentren

Aufgrund ihrer polyzentralen Struktur verfügt die Stadt Duisburg neben der Innenstadt über eine Vielzahl an Neben- und Nahversorgungszentren, in denen sich Nahversorgungsangebote und darüber hinaus soziale und Bildungsangebote konzentrieren. Durch anhaltende Transformationsprozesse und sich ändernde Ansiedlungsstrategien im Einzelhandel sowie ein geändertes Kauf- und Konsumverhalten unterliegen viele dieser Neben- und Nahversorgungszentren einem fortlaufenden Wandel, einhergehend mit einer steigenden Zahl an Leerständen, auch in Bezug auf Wohnimmobilien. Besonders bemerkbar machen sich die beschriebenen Funktionsverluste in den ausgewählten Aktionsräumen. Energetische Sanierungsmaßnahmen und bauliche Bestandsanpassungen sowie eine Ausweitung von Wohnangeboten für spezifische Bevölkerungsgruppen können dazu beitragen, die Aktionsräume als attraktive Wohnstandorte zu stabilisieren und in ihrer Funktion zu stärken. Einen Beitrag zur Stabilisierung und Stärkung der genannten Aktionsräume leisten zudem Wohnbauflächen aus dem neuen Flächennutzungsplan bzw. aus laufenden und abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren.

Aktionsräume dieses Raumtyps

2.1 Nebenzentrum Neumühl

Der Aktionsraum umfasst den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (kurz EHVK) abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich (kurz ZVB) entlang Holtener Straße und Lehrerstraße sowie die östlich angrenzenden Geschosswohnsiedlungsbestände südlich der Lehrerstraße und im Bereich der Albert-Einstein- sowie Otto-Hahn-Straße. Innerhalb des ZVB konzentrieren sich neben Nahversorgungsangeboten zahlreiche Niedrigpreisangebote. Die heterogene Bausubstanz gestaltet sich vielfach sanierungsbedürftig. Gleiches gilt für die östlich angrenzenden Geschosswohnsiedlungsbereiche, die tlw. einen hohen Leerstand aufweisen. Bauliche Entwicklungen im Bereich Alexstraße sowie geplant im Bereich des ehemaligen St. Barbara-Krankenhauses und im Bereich Almastraße leisten einen Beitrag zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Duisburger Norden und tragen zu einer Stabilisierung des Nebenzentrums bzw. zu einer Aufwertung der Randbereiche Neumühls bei.

Der Aktionsraum 2.1 lässt sich teilweise Raumtyp 1 sowie Raumtyp 4 zuordnen.

Geplante und in Realisierung befindliche Projekte, die eine Entwicklung des Aktionsraums begünstigen:

St. Barbara

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1244 bzw. Bilanzflächen B 242-10 und B 242-11 des neuen Flächennutzungsplans; Planung von rund 290 Wohneinheiten auf dem ehemaligen Krankenhaus- und Schulstandort südwestlich des Aktionsraums

Wohnquartier Almastraße

Bebauungsplan Nr. 1273 (laufendes Verfahren); Planung von rund 100 Wohneinheiten nordöstlich des Aktionsraums

Aktionsraum 2.1 wurde von den Teilnehmer*innen des Workshops am 12. September 2023 in die Shortlist gewählt. Es folgen eine Zusammenfassung der Workshopergebnisse sowie Empfehlungen zum weiteren Vorgehen:

Die Teilnehmer*innen des Workshops bewerten das Nebenzentrum Neumühl als funktional gut aufgestellt. Ein Werbering der Geschäftstreibenden kümmert sich aktiv um das Zentrum. Ein größerer Handlungsbedarf im Bereich der Holtener Straße wurde nicht gesehen.

Im Mittelpunkt des Workshops standen der Geschoßwohnungsbau südlich der Lehrerstraße. Insbesondere die Geschosswohnsiedlung südlich der Otto-Hahn-Straße erfordert eine vertiefende Betrachtung. Bei den Geschoßwohnungsbauten südlich der Lehrerstraße ist seitens der beiden dort vertretenden Wohnungsgesellschaften der Aufbau eines Quartiersmanagements angedacht, um eine Anlaufstelle und zielgruppenorientierte Angebote für die zum Teil neue Bewohner*innen aber auch die langjährige Mieterschaft zu schaffen. Hintergrund ist eine steigende Fluktuation bei den Mieter*innen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Neugestaltung des Wohnumfelds, z. B. durch die Schaffung von Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten für besonders heiße Tage, genannt.



Geschosswohnungsbau im Osten des Aktionsraums Neumühl

Auch die Energieversorgung des Geschosswohnungsbaus (Stichwort kommunale Wärmeplanung) wurde thematisiert und sollte – bei Auswahl dieses Aktionsraum – mit betrachtet werden. Grundsätzlich wurde der günstige Wohnraum sowie die vielen sozialen Einrichtungen vor Ort (Kitas, Grundschule) und die gute Nahversorgung als besondere Potentiale des Quartiers gesehen. Hier sollte eruiert werden, ob die Betreuungsangebote mit den Bedarfen der Bewohner*innen auch tatsächlich übereinstimmen oder eine Anpassung erforderlich ist.

Eine Nachverdichtung wurde für die bereits sehr dicht bebauten Siedlungsbereiche südlich der Lehrerstraße ausgeschlossen. Es sollte jedoch eine Umgestaltung des Straßenraums der Lehrerstraße und die Reduzierung von Stellplätzen im Straßenraum geprüft werden, um diese wichtige Verbindungsachse aus dem Wohnquartier zum Zentrum Neumühl für Fußgänger und Radfahrer aufzuwerten. Neben den Wohnungsgesellschaften sollten bei einer vertiefenden Betrachtung dieses Aktionsraums auch die Einzeleigentümer*innen, z.B. über Haus und Grund, angesprochen und eingebunden werden. Darüber hinaus besteht mit dem Arbeitskreis Neumühl, in dem neben der Stadtverwaltung auch die GEBAG sowie viele soziale Einrichtungen vertreten sind, bereits eine Struktur für die Vernetzung der Akteure im Quartier. Auch die verschiedenen Kirchengemeinden engagieren sich aktiv vor Ort (u.a. katholische Kirchengemeinde, jüdische Gemeinde).

Empfehlungen des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement:

Handlungsbedarf ergibt sich insbesondere im Hinblick auf die beschriebene Fluktuation bei der Bewohnerschaft der Großwohnsiedlungen und die Integration der neu hinzugekommenen Bewohner*innen. Um die Wohnzufriedenheit zu verbessern, haben bereits zwei Wohnungsgesellschaften Maßnahmen ergriffen und überlegen, ein Quartiersmanagement und begleitende Angebote für die Bewohner*innen einzurichten. Bauliche Maßnahmen zur Aufwertung der Wohngebäude südlich der Lehrerstraße sind durch die dort vertretenden Wohnungsgesellschaften nicht erforderlich bzw. aktuell nicht vorgesehen. Wohngebäude mit Aufwertungspotential befinden sich insbesondere im Osten des Quartiers Neumühl Mitte zwischen Otto-Hahn-Straße und Wiener Straße. Für eine vertiefende Betrachtung dieses Aktionsraums ist daher eine Mitwirkungsbereitschaft der Wohnungseigentümer*innen in diesem Bereich essenziell.

Bei Auswahl dieses Aktionsraums läge ein Schwerpunkt auf der Initiierung bzw. Begleitung sozialräumlicher Maßnahmen.



Nebenzentrum Meiderich (© RVR Luftbild 2023)

2.2 Nebenzentrum Meiderich

Der Aktionsraum umfasst den ZVB Meiderich, welcher sich über eine Länge von rund einem Kilometer entlang der Von-der-Mark-Straße erstreckt, sowie südlich angrenzende, durch eine Mischnutzung geprägte Siedlungsbereiche. Das Nebenzentrum Meiderich verfügt gemäß EHJK über ein gutes Einzelhandels- und Nahversorgungsangebot, wenngleich aufgrund des Ausbaus der A 59 Handlungsbedarf bezüglich der Standortverlagerung eines Vollsortimenters besteht. Nördlich und südlich der Von-der-Mark-Straße befinden sich Betreuungs- und Bildungsangebote. Über den Bahnhof Meiderich ist der Aktionsraum an das regionale und städtische Schienennetz angebunden (Regionalbahn, Stadtbahn, Straßenbahn). Die heterogenen Baustrukturen innerhalb des Aktionsraums – Blockrandbebauung bzw. Nachkriegsbebauung – ist vielfach modernisierungsbedürftig. Im Sinne einer Stabilisierung und Stärkung dieses linear ausgeprägten Neben zentrums ist unter Berücksichtigung umweltbezogener Mehrfachbelastungen eine punktuelle Aufwertung und ggf. Ausweitung des Wohnungsangebotes für unterschiedliche Zielgruppen zu prüfen. Hinweis: Im Kontext der Planungen zum Ausbau der A 59 orientiert sich die westliche Grenze dieses Aktionsraums bis auf Weiteres am bestehenden Trassenverlauf der Autobahn.

Der Aktionsraum 2.2 lässt sich zusätzlich den Raumtypen 3 und 4 zuordnen.

Geplante und in Realisierung befindliche Projekte, die eine Entwicklung des Aktionsraums begünstigen:

Borkhofer Straße

Bebauungsplan Nr. 1250 (Satzungsbeschluss September 2023) bzw. Bilanzfläche 361-23 des neuen Flächennutzungsplans; Planung von rund 25 Wohneinheiten südlich des Aktionsraums



Die Moerser Straße in Alt-Homberg

2.3 Nebenzentrum Alt-Homberg

Der Aktionsraum umfasst den ZVB Alt-Homberg sowie einen Bereich zwischen Augustastraße und der geplanten Trajekt-Promenade. Der Aktionsraum weist hohe Leerstandszahlen in Bezug auf Einzelhandelsimmobilien entlang der Augustastraße und insbesondere entlang der Moerser Straße auf. Die funktionale Dichte des ZVB ist vergleichsweise gering, innerhalb des Neben zentrums fehlt ein Vollsortimenter. Die Bau substanz – insbesondere entlang der Moerser Straße – ist sanierungsbedürftig. Zugleich befinden sich innerhalb des Aktionsraums zahlreiche öffentliche Einrichtungen (Krankenhaus, Bürger-Service-Station). Vor dem Hintergrund des bestehenden „Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes für das Nebenzentrum Alt-Homberg“ und der Planungen für die Trajekt-Promenade gilt es, den Aktionsraum durch eine Qualifizierung und gezielte Ergänzung von zentral gelegenen Wohnangeboten für sämtliche Zielgruppen zu stabilisieren und zu stärken.

Der Aktionsraum 2.3 lässt sich teilweise Raumtyp 4 zuordnen.

Geplante und in Realisierung befindliche Projekte, die eine Entwicklung des Aktionsraums begünstigen:

Trajekt-Promenade

Bebauungsplan Nr. 1230 (laufendes Verfahren) und Entwicklungsflächen 422-12 sowie 422-12a des neuen Flächennutzungsplans; Planung von rund 250 Wohneinheiten auf dem Gelände der ehem. Firma Schmitz & Söhne in unmittelbarer Rheinlage östlich des Aktionsraums

2.4 Nahversorgungszentrum Beeck

Der Aktionsraum umfasst das Nahversorgungszentrum Beeck beiderseits der Friedrich-Ebert-Straße. Der Bereich kennzeichnet sich durch Nahversorgungsangebote und ist über die Linie 901 an das städtische Schienennetz angebunden. Der Aktionsraum Beeck weist jedoch hohe Leerstandszahlen in Bezug auf Einzelhandelsimmobilien auf und kennzeichnet sich durch eine geringe Angebotsvielfalt. Aus der Lage beiderseits der Friedrich-Ebert-Straße resultieren starke Verkehrsbelastungen; die Aufenthaltsqualität innerhalb des Aktionsraums ist vergleichsweise gering. Der verdichtete Gebäudebestand weist einen erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Im Sinne einer Stabilisierung des Nahversorgungszentrums ist die Wohnqualität einerseits durch bauliche und energetische Sanierungsmaßnahmen, andererseits durch Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung zu erhöhen.

Der Aktionsraum 2.4 lässt sich zusätzlich den Raumtypen 3 und 4 zuordnen.

Geplante und in Realisierung befindliche Projekte, die eine Entwicklung des Aktionsraums begünstigen:

321-02a Wohnen am Hallenbad Beeck

Bebauungsplan Nr. 1280 (laufendes Verfahren) bzw. Entwicklungsfläche 321-02a des neuen Flächennutzungsplans; Planung von rund 70 Wohneinheiten östlich des Aktionsraums

Weitere Projekte und Konzepte mit Bezug zu Raumtyp 2:

Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Duisburg – IHI 2022

Rahmenplan Altstadt-Süd



Die Friedrich-Ebert-Straße in Beeck

Raumtyp 3: Wohnen mit Bahnanschluss

Die Lage Duisburgs bietet insbesondere unter Berücksichtigung bestehender Pendlerbeziehungen das Potenzial, sowohl neue Wohnstandorte mit Schienenanschluss zu schaffen als auch bestehende Siedlungsbereiche mit Schienenanschluss weiterzuentwickeln und so gleichermaßen einen Beitrag zur Stärkung der Mobilität im Umweltverbund wie auch zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu leisten. Zur regional bedeutsamen Schieneninfrastruktur Duisburgs zählen das Netz der Deutschen Bahn – bedient durch S- und Regionalbahnlinien – sowie das städtische Schienennetz mit den regional bedeutsamen Linien U79, 901 und 903. Eine Weiterentwicklung bestehender Siedlungsbereiche entlang dieser leistungsfähigen Infrastruktur bietet Potenziale für unterschiedliche Zielgruppen. Im Sinne des Ziels 4 widmet sich zudem die Planung neuer Siedlungsbereiche im Flächennutzungsplan dem Thema Wohnen an der Schiene. Langfristige Potenziale bieten zudem mögliche Netzerweiterungen durch eine Reaktivierung der Ratinger Weststrecke und der Walsumbahn sowie gemäß der „Strategischen Verkehrsinfrastrukturplanung der kommenden Dekade“. Diese sieht eine Anbindung der Bezirke Rheinhausen und Homberg an das städtische Schienennetz vor.

Aktionsräume dieses Raumtyps

3.1 Vierlinden – zw. Friedrich-Ebert-Straße und Goerdeler Straße

Der Aktionsraum umfasst Geschosswohnsiedlungen der 1960er Jahre, bestehend aus teils modernisierungsbedürftigen zwei- bis viergeschossigen Zeilenbauten und einzelnen – bis zu achtgeschossigen – Punkthäusern. Der Aktionsraum liegt unmittelbar östlich der Straßenbahnhaltestelle „Duisburg Vierlinden“ der Linie 903. Von den Randbereichen des Aktionsraums ist die Haltestelle fußläufig innerhalb von fünf Gehminuten erreichbar. Es bestehen Verbindungen nach Dinslaken (Fahrzeit rund neun Minuten) sowie in die Duisburger Innenstadt (Fahrzeit rund 34 Minuten; kürzer mittels Schnellbus). Neben der guten ÖPNV-Anbindung sind Nahversorgungs- und Betreuungseinrichtungen fußläufig erreichbar. Zur weiteren Lagegunst des Aktionsraums zählt die Lage an der Grünverbindung zwischen Driesenbusch und Emscher-Grünzug. Östlich des Aktionsraums hat die GEBAG auf dem Gelände der ehemaligen Fridtjof-Nansen-Realschule bis Mitte 2022 die Klimahöfe Vierlinden mit 98 Wohneinheiten, davon 54 öffentlich gefördert, errichtet. Der Aktionsraum bietet dank seiner Lage durch eine gezielte Innenentwicklung das Potenzial zur Schaffung neuen Wohnraums im Duisburger Norden. Zu möglichen Maßnahmen zählen Nachverdichtung durch ergänzende Baukörper und Aufstockungen. Diskussionswürdig ist ferner die bauliche Nutzung vorhandener Garagenhöfe in Verbindung mit einer flächensparenden Neuordnung des ruhenden Verkehrs.

Der Aktionsraum 3.1 lässt sich zusätzlich Raumtyp 1 zuordnen.

3.2 Kaßlerfeld – westlich der Ruhrorter Straße

Prägend für den Kaßlerfelder Siedlungsbereich westlich der Ruhrorter Straße – zwischen Kaßlerfelder Kreisel und Landesarchiv – ist die zentrale Lage, die aufgrund angrenzender stadträumlicher Zäsuren oftmals erst auf den zweiten Blick erkennbar ist. Der definierte Aktionsraum ist über die Linie 901 an die Duisburger Innenstadt, den Hauptbahnhof, die Universität, den Zoo und darüber hinaus an die Nachbarstadt Mülheim an der Ruhr angebunden. Ausgehend von den Haltestellen „Albertstraße“, „Kaßlerfelder Straße“ und „Landesarchiv NRW“ variieren die Fahrzeiten zum Hauptbahnhof zwischen fünf und sieben Minuten. Über vergleichbar kurze Fahrzeiten zu zentralen Zielen innerhalb Duisburgs verfügen neben Kaßlerfeld lediglich das Dellviertel und Duissern. Kaßlerfeld bietet neben der sehr guten ÖPNV-Anbindung zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten und soziale Infrastruktur. Zur grundsätzlichen Lagegunst zählt ferner die Nähe zur Ruhr und zum Innenhafen. Die beschriebene Lage bietet das Potenzial, diesen vergleichsweise heterogenen und teils stark belasteten Siedlungsraum für unterschiedliche Zielgruppen zu entwickeln. Zu möglichen Maßnahmen zählen Bestandsmodernisierungen sowie punktuell eine klimaverträgliche Nachverdichtung. Aufgrund der starken Verdichtung sind zugleich auch Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität zu prüfen.

Der Aktionsraum 3.2 lässt sich zusätzlich Raumtyp 4 zuordnen.



Quartier Goerdeler Straße mit Anschluss an die Linie 903
(© RVR Luftbild 2023)

Aktionsraum 3.2 wurde von den Teilnehmer*innen des Workshops am 12. September 2023 in die Shortlist gewählt. Es folgen eine Zusammenfassung der Workshopergebnisse sowie Empfehlungen zum weiteren Vorgehen:

Aus Sicht der Teilnehmer*innen des Workshops spricht für den Aktionsraum in Kaßlerfeld vor allem die Nähe zum Innenhafen und die gute ÖPNV-Verbindung über die Linie 901 zur Universität. Aus dem Potenzial der zentralen Lage heraus, kann Kaßlerfeld zukünftig auch stärker als Bindeglied nach Ruhrort (Urban Zero) fungieren. Mit der Lage gehen nach Einschätzung der Teilnehmer*innen allerdings auch Immissionsbelastungen einher, die wesentlich von der Straße Am Brink im Westen und der A 40 im Süden sowie dem angrenzenden Gewerbe östlich der Ruhrorter Straße ausgehen. Als mögliche Maßnahmen werden von den Teilnehmer*innen eine bessere Anbindung an die Ruhr und die angrenzenden Stadtteile, durch Fuß- und Radwege; eine Qualifizierung des Straßenraums durch Fassadenbegrünung und Verkehrsberuhigung; Nachverdichtung durch Dachgeschossausbau; der Ausbau studentischen Wohnens sowie eine kulturelle Umnutzung des Großmarkts, genannt. Im Falle einer vertiefenden Auseinandersetzung mit dem Aktionsraum in Kaßlerfeld sollten nach Meinung der Teilnehmer*innen Zugangsmöglichkeiten zur kleinteiligen Eigentümerstruktur eruiert werden (bspw. mit Haus und Grund) und dabei Gewerbetreibende (Vulnerabilitätsanalyse) und auch die Bewohner*innen (Befragungen) einbezogen werden.



Zentrumsnah mit Straßenbahnanschluss – Kaßlerfeld
(© RVR Luftbild 2023)

Empfehlungen des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement:

Es wird die Aufnahme des Aktionsraums Kaßlerfeld – westlich der Ruhrorter Straße in die Shortlist für die weitere Bearbeitung empfohlen. Im Vorfeld einer möglichen vertiefenden Auseinandersetzung ist die Abgrenzung, genauer eine Erweiterung des Aktionsraums um die Gewerbeflächen östlich der Ruhrorter Straße zu prüfen und eine umfassende Bestandserhebung durchzuführen. Zugleich sind konkrete Teilräume innerhalb des Aktionsraums zu identifizieren, die städtebauliche und freiraumplanerische Potenziale für die oben beschriebenen Maßnahmen bieten. Im Kontext möglicher Umstrukturierungsmaßnahmen sind dabei Teilräume aufzuzeigen, in denen im Sinne einer stärkeren sozialen Durchmischung bisher innerhalb des Aktionsraums nicht vorhandene Wohnformen verortet werden können. Parallel dazu sind geplante Sanierungs- und Umbaumaßnahmen einzelner Eigentümer*innen zu eruieren. Da im Aktionsraum größere Wohnungsbaugesellschaften kaum vertreten sind, ist es wichtig, eine geeignete Ansprache für die vielen Einzeleigentümer*innen zu finden.



Der Siedlungsraum am Rumelner Bahnhof
(© RVR Luftbild 2023)

3.3 Rumeln – Bereich Bahnhofstraße

Der Aktionsraum umfasst Siedlungsbereiche nördlich und südlich der Bahnhofstraße in Rumeln. Die ab den 1950er Jahren entstandenen Wohnsiedlungen in Zeilenbauweise bestehen im Wesentlichen aus zwei- bis viergeschossigen Gebäuden. Der Aktionsraum liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Rumeln. Über die Linie RB31 sind der Duisburger Hauptbahnhof, Rheinhausen und Moers in weniger als zehn Minuten erreichbar. Zur weiteren Lagegunst des Aktionsraums zählen die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote im zentralen Versorgungsbereich Rumeln (entlang der Rathausallee), die Nähe zu Bildungs- und Betreuungsangeboten sowie die Nähe zum Toeppersee. Der Aktionsraum bietet Potenzial für sämtliche Zielgruppen bzw. für gezielte Maßnahmen der Nachverdichtung – u. a. Bestandsergänzung unter Berücksichtigung teils bereits durchgeführter Sanierungsmaßnahmen, punktuelle Aufstockung, Umnutzung von Flächen für den ruhenden Verkehr – an einem Standort mit regionaler Bahnanbindung.

Der Aktionsraum 3.3 lässt sich zusätzlich Raumtyp 1 zuordnen.



Die Siedlung Krupp- / Kronprinzenstraße östlich des Rhein-
hauser Bahnhofs (© RVR Luftbild 2023)

3.4 Friemersheim – zw. Kruppstraße und Kronprinzenstraße

Der Aktionsraum umfasst eine in den 1960er Jahren entstandene Wohnsiedlung in überwiegend dreigeschossiger Zeilenbauweise zwischen der Krupp- und Kronprinzenstraße. Als zentrale Lagegunst der Fläche ist die Nähe zum Bahnhof Rheinhausen zu bewerten. Dieser ist fußläufig in fünf bis zehn Minuten erreichbar. Von hier aus bestehen mittels Regionalexpress bzw. Regionalbahn Verbindungen zum Duisburger Hauptbahnhof (rund sieben Minuten Fahrzeit), ins westliche Ruhrgebiet, nach Moers und Xanten sowie nach Krefeld und Mönchengladbach. Neben der Anbindung an den Bahnhof Rheinhausen profitiert der Aktionsraum von der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Friemersheim mit entsprechenden Nahversorgungs- sowie Betreuungs- und Bildungsangeboten. Der Siedlungsraum präsentiert sich zudem vergleichsweise aufgelockert und verfügt über großzügiges Abstandsgrün. Die Lage sowie die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten bieten das Potenzial für eine Nachverdichtung im Sinne einer Durchmischung der Bautypologien sowie im Sinne einer Ausweitung und Diversifizierung des Wohnraumangebotes.

Der Aktionsraum 3.4 lässt sich zusätzlich den Raumtypen 1, 2 und 4 zuordnen.



Wanheimerort beiderseits der Düsseldorfer Straße – Anschluss an die U79 und S1 (© RVR Luftbild 2023)

3.5 Wanheimerort – beiderseits der Düsseldorfer Straße

Der Aktionsraum umfasst teils stark verdichtete Siedlungsbereiche westlich und östlich der Düsseldorfer Straße in Wanheimerort. Die drei- bis fünfgeschossigen Gebäude (teils geschlossene Blockstrukturen, teils Gebäude in Zeilenbauweise) wurden zwischen den 1950er und 1970er Jahren errichtet. Der Aktionsraum weist eine sehr gute ÖPNV- bzw. SPNV-Erschließung auf. Die Siedlungsbereiche in unmittelbarer Nähe zur Düsseldorfer Straße sind an die Stadtbahnlinie U79 – Haltestellen „Kulturstraße“ und „Im Schlenk“ – angebunden. Von hier aus bestehen Verbindungen in die Duisburger Innenstadt und zum Hauptbahnhof (zwischen zehn und 15 Minuten Fahrzeit) sowie umsteigefrei nach Düsseldorf (rund 40 Minuten). Die südöstlichen Bereiche dieses Aktionsraums profitieren zudem von der Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt „Duisburg-Schlenk“. Über die Linie S1 bestehen Verbindungen zum Duisburger (4 Minuten) und Düsseldorfer Hauptbahnhof (26 Minuten) und darüber hinaus in weite Teile des Ruhrgebietes. Zur weiteren Lagegunst zählt die direkte Nachbarschaft des Aktionsraums zum zentralen Versorgungsbereich Wanheimerort mit entsprechenden Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten. Bildungs- und Betreuungsangebote sind teilweise innerhalb des Aktionsraums verortet. Die Lage und Anbindung bieten das Potenzial, das Wohnraumangebot innerhalb des Aktionsraums behutsam und unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Dichte und der hohen umweltbezogenen Mehrfachbelastungen punktuell auszuweiten. Als mögliche Maßnahmen ist u. a. die Aufstockung von Gebäuden mit dem Fokus u. a. auf singlegerechten Wohnraum zu prüfen. Ebenfalls zu prüfen sind die Möglichkeiten baulicher Ergänzungen im Kontext einer Neuordnung des ruhenden Verkehrs.

Der Aktionsraum 3.5 lässt sich zusätzlich den Raumtypen 1, 2 und 4 zuordnen.

Neue Wohnbauflächen mit Bahnanschluss aus dem neuen Flächennutzungsplan und gemäß laufender bzw. rechtskräftiger Bebauungspläne:

Overbruch: Nördlich Herzogstraße

FNP-Fläche 120-03; Bebauungsplan Nr. 1236 (laufendes Verfahren); 54 Wohneinheiten geplant; Anschluss an Straßenbahnlinie 903

Dellviertel: Wohnquartier Theisen-Kabelwerke

FNP-Fläche 572-04; 250 Wohneinheiten geplant; Anschluss an Stadtbahnlinie U79

Hochfeld: RheinOrt

FNP-Flächen 580-01a-d; Bebauungsplan Nr. 1154 (laufendes Verfahren); 1.500 Wohneinheiten geplant; Anschluss an Straßenbahnlinie 903; je nach Lage Anschluss an Regionalbahn-Haltepunkt Duisburg Hochfeld-Süd

Wanheimerort: Waldfriedhof

FNP-Fläche 591-04; 25 Wohneinheiten geplant; Anschluss an Stadtbahnlinie U79

Friemersheim: Gustav-Mahler-Straße

FNP-Fläche 610-01; 35 Wohneinheiten geplant; Anschluss an Bahnhof Rheinhausen

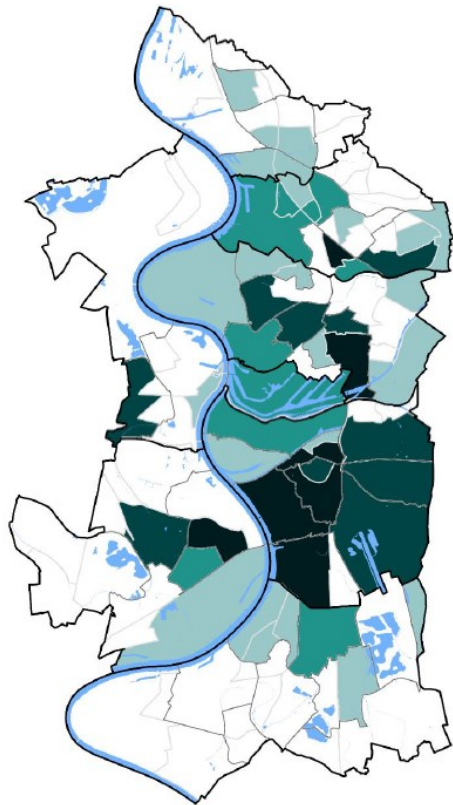
Großenbaum: Buscher Straße

FNP-Fläche 751-02a; Bebauungsplan Nr. 1287 (laufendes Verfahren) 300 Wohneinheiten geplant; Anschluss an S-Bahn-Haltepunkt Großenbaum

Dellviertel: Am alten Güterbahnhof (teilweise)

FNP-Fläche 572-02; Bebauungsplan Nr. 1277 (laufendes Verfahren) rund 1.500 Wohneinheiten geplant; im Norden Anschluss an den Duisburger Hauptbahnhof, im Westen an die Stadtbahnlinie U79

Raumtyp 4: Wohnen in mehrfach belasteten Quartieren



Maß der Umweltbelastung /
Anzahl sehr hoher Belastungsarten

keine sehr hohe Belastung

einfach sehr hohe Belastung

zweifach sehr hohe Belastung

dreifach sehr hohe Belastung

vierfach sehr hohe Belastung

Duisburg ist Industriestandort, Logistikkreuzung und Verkehrsknotenpunkt von internationaler Bedeutung. Kehrseite dieses Wirtschaftsprofils sind enorme Umweltbelastungen für weite Teile der Bevölkerung in räumlichen Gemengelagen und eine damit einhergehende Ungleichverteilung von negativen Umweltauswirkungen. Im Rahmen des Wohnberichts 2017 wurde erstmals die Belastungssituation in den 108 Duisburger Wohnquartieren ermittelt und visualisiert. Demnach sind rund 46 Prozent der Duisburger Bevölkerung von mindestens einem der drei Kernindikatoren Lärm, Luftbelastungen und bioklimatische Belastungen betroffen, also sehr hoch belastet. Ergänzt um den Indikator Armut umfasst das Stadtgebiet gemäß damaliger Analyse auch vierfach sehr hoch belastete Quartiere. Eine zentrale Erkenntnis der Analyse ist die Tatsache, dass Menschen mit niedrigem Sozialstatus tendenziell höheren Umweltbelastungen ausgesetzt sind als Menschen mit höherem Sozialstatus. Und in den betroffenen Ortsteilen und Wohnquartieren haben soziale Problemlagen wiederum – in Ergänzung zu den Umweltbelastungen – negative Auswirkungen in Bezug auf die Qualität der Bausubstanz und die Wohnqualität.

Im Rahmen der Sozialberichterstattung 2024 wurden die Kernindikatoren angepasst. Die Belastung wird nun anhand der Indikatoren Luft, Lärm, Hitze und Grünraumversorgung ermittelt und mit den Faktoren Armut und Migration verschnitten (siehe Analyseteil des Sozialberichtes). In der Abbildung links wird das Maß der mehrfach sehr hohen Belastungen visualisiert.

Für die Aktionsräume dieses Raumtyps soll aufgezeigt werden, durch welche Maßnahmen im Bestand (bspw. aktiver Lärmschutz, Verringerung der Wohndichte, Entsiegelung, Durchgrünung, Schwammstadtprinzip) die Wohn- und Lebensqualität für heutige und potenziell künftige Bewohner*innen in mehrfach sehr hoch belasteten Quartieren erhöht werden kann. Als Aktionsräume werden exemplarisch weite Teile eines stark belasteten Wohnquartiers (4.1 Meiderich Berg), Hauptverkehrsstraßen in dicht bebauten und hoch belasteten Quartieren (4.2 Hauptverkehrsstraßen Duissern / Neudorf) sowie einzelne Siedlungen innerhalb stark belasteter Quartiere (4.3 Karl-Jarres-Straße) ausgewählt. Die ausgewählten Aktionsräume liegen allesamt in Quartieren mit mindestens dreifach sehr hoher Belastung.



Im Schatten der Industrie – Meiderich Berg
(© RVR Luftbild 2023)



Blick auf die Mülheimer Straße (© RVR Luftbild 2023)

Aktionsräume dieses Raumtyps

4.1 Meiderich Berg (Untermeiderich)

Der Aktionsraum Meiderich Berg umfasst weite Teile des Wohnquartiers Untermeiderich zwischen Bergstraße, Düppelstraße und Herwarthstraße mit einer überwiegend geschlossenen und teils sanierungsbedürftigen Blockrandbebauung. Prägend für den Aktionsraum ist die unmittelbare Nachbarschaft zur Stahlindustrie und zu überregionalen Verkehrsinfrastrukturen. Durch diese angrenzenden Nutzungen liegt Meiderich Berg weitgehend isoliert im Stadtraum. Das Maß der Hitze-, Luft- und Lärmbelastung wird als sehr hoch eingestuft. Folglich sind für den flächigen Aktionsraum Maßnahmen zur Verringerung der umweltbezogenen Belastungssituation im Sinne einer Steigerung der Wohnqualität zu prüfen.

4.2 Duissern / Neudorf – Hauptverkehrsstraßen

Der Aktionsraum umfasst die stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Mülheimer Straße, Neudorfer Straße, Koloniestraße und Sternbuschweg in Duissern, Neudorf-Nord und Neudorf-Süd. Alle drei Wohnquartiere sind von einer dreifach sehr hohen Belastung betroffen (sehr hohe Hitzebelastung, Lärmbelastung und Luftbelastung). Prägend für den Aktionsraum beiderseits der Hauptverkehrsstraßen ist eine stark verdichtete Bebauung, ein hoher Grad an Versiegelung sowie ein geringer Durchgrünungsgrad. Aufgrund der teils regionalen Bedeutung der Straßen und ihrer teilweisen Zubringerfunktion zu den Autobahnen A 3, A 40 und A 59 ist die Verkehrsbelastung für Anwohner*innen hoch. Für den achsialen Aktionsraum sind Maßnahmen zur Verringerung der insbesondere umweltbezogenen Belastungssituation im Sinne einer Steigerung der Wohnqualität und einer Erhöhung der städtebaulichen Attraktivität zu prüfen.

Der Aktionsraum 4.2 lässt sich in Teilen zusätzlich den Raumtypen 2 und 3 zuordnen.

Aktionsraum 4.2 wurde von den Teilnehmer*innen des Workshops am 12. September 2023 in die Shortlist gewählt. Es folgen eine Zusammenfassung der Workshopergebnisse sowie Empfehlungen zum weiteren Vorgehen:

Für den Aktionsraum Duissern / Neudorf – Hauptverkehrsstraßen identifizieren die Teilnehmer*innen des Workshops Potenziale und Herausforderungen gleichermaßen. Mit dem Ziel einer Reduzierung der Belastungssituation gilt es diese Potenziale zu nutzen bzw. Herausforderungen zu meistern. Positiv bewertet wird die zentrale Lage der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen und die Tatsache, dass es sich aus Sicht der Teilnehmer*innen bei der Mülheimer Straße um eine der wenigen Duisburger Straßen mit einer urbanen Atmosphäre im Sinne einer kleinteiligen Nutzungsmischung handelt. Bemängelt werden die hohe Verkehrsbelastung und daraus resultierende Emissionen sowie der hohe Versiegelungsgrad der Straßenräume und der unmittelbar angrenzenden baulichen Strukturen. Als mögliche Maßnahmen zur Umstrukturierung des Aktionsraums werden seitens der Workshopteilnehmer*innen prominente Neubauten an städtebaulich markanten Stellen, Dachaus- und -aufbauten sowie die Durchführung eines Schallschutzfensterprogramms empfohlen.

Eine Erhöhung der Wohnqualität ist aus Sicht der Teilnehmer*innen untrennbar mit einer Neuordnung und Umgestaltung des Straßenraums bzw. mit einer (Neu-)Aushandlung der Raumansprüche verbunden: Empfohlen werden eine Stärkung der Radverkehrsinfrastruktur (u. a. durch Radstreifen) und eine Stärkung der Infrastruktur für schwache Verkehrsteilnehmer im Allgemeinen, das räumliche Zurückweichen des motorisierten Individualverkehrs (rollend und ruhend) in durch Wohnen geprägten Lagen sowie das Aufbringen von Flüsterasphalt. Als weiteres Potenzial werden Blockinnenbereiche für zusätzlichen Wohnraum sowie gleichsam mit Blick auf mögliche Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen bewertet. Zudem werden Umnutzungspotenziale im Erdgeschossbereich mindergenutzter Gewerbeimmobilien für barrierefreien Wohnraum erkannt.

Empfehlungen des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement:

Es wird die Aufnahme des Aktionsraums Duissern / Neudorf - Hauptverkehrsstraßen in die Shortlist für die weitere Bearbeitung empfohlen. Eine weitere Betrachtung des Themas Wohnen an stark belasteten Hauptverkehrsstraßen kann beispielgebend für den Umgang mit weiteren Räumen in Duisburg und über die Stadtgrenzen hinaus sein. Im Vorfeld einer vertiefenden Bearbeitung ist die Abgrenzung des Aktionsraums zu qualifizieren und je nach Standort zu reduzieren bzw. zu erweitern (u. a. im Kontext von Baulücken oder Blockinnenbereichen mit Entwicklungspotenzial). Vor der abschließenden Auswahl eines konkreten Aktionsraums für eine vertiefende Bearbeitung empfiehlt sich die Erfassung und Ansprache einzelner Eigentümer*innen sowie die Erstellung einer groben und laborhaften städtebaulichen Konzeptstudie.

4.3 Dellviertel – Karl-Jarres-Straße

Der Aktionsraum Karl-Jarres-Straße umfasst eine in den 1950er Jahren errichtete Siedlung im Dellviertel mit insgesamt elf Baukörpern in verdichteter Zeilenbauweise. Das Dellviertel weist eine sehr hohe Hitze-, Lärm- und Luftbelastung auf. Wenngleich der Aktionsraum durch Grünflächen gegliedert ist und Zugänge zum angrenzenden Böninger Park bestehen, so eignet sich der Siedlungsbereich für eine laborhafte und exemplarische Betrachtung möglicher Maßnahmen der Klimafolgenanpassung auf der räumlichen Ebene einer einzelnen Siedlung. Entsprechende Maßnahmen mit Prototypcharakter sind in Verbindung mit einer baulichen Aufwertung des Gebäudebestands zu prüfen.

Der Aktionsraum 4.3 lässt sich zusätzlich Raumtyp 1 zuordnen.

Raumtyp 5: Wohnen in historischen Werkssiedlungen

Untrennbar mit der Industrialisierung Duisburgs verbunden ist die Entwicklung zahlreicher – heutzutage denkmalgeschützter – Werks- und Arbeitersiedlungen im Stadtgebiet. Aus heutiger Sicht steht diese Siedlungsform vor einigen Herausforderungen. Hierzu zählen u. a. Fragen der energetischen Sanierung oder der künftigen Eigentümer- und Bewohner*innenstruktur. Ein weiteres zentrales Thema bildet i. d. R. der Denkmalschutz. Die nachfolgend genannten drei Aktionsräume eint die Sorge nach Erhaltung der Siedlungen als attraktive Wohnquartiere für kommende Generationen. Angesichts steigender Energiekosten können aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten Maßnahmen zur kostengünstigen und klimaneutralen Erzeugung von Energie nicht in dem Maße durchgeführt werden, wie im ungeschützten Baubestand. Daher ist für den Fortbestand der Wohnquartiere die Entwicklung von alternativen Wegen zur Energiegewinnung, in Abhängigkeit ihrer geografischen Lage, von elementarer Bedeutung. So bieten sich Lösungen auf Flächen außerhalb der Siedlungen, unter öffentlichen Plätzen oder die Gründung von Energiegenossenschaften an.

Aktionsräume dieses Raumtyps

5.1 Siedlung Rheinpreußen

Die von 1903 bis 1905 erbaute Siedlung wurde im Auftrag der Zeche Rheinpreußen errichtet. Mit zunehmendem Ausbau der Schachtanlagen I/II und III wurden zusätzliche Arbeitskräfte benötigt. Um diesen Arbeitskräften menschenwürdige Unterkünfte anbieten zu können, entstand die Siedlung in unmittelbarer Nähe der Schachtanlagen. Sie dokumentiert eine aufgelockerte Wohnbebauung mit ländlichen Bauformen und einer qualitativollen, vielfältigen architektonischen Gestaltung. Es handelt sich um eine Siedlungsanlage mit ein- bis zweigeschossigen Doppel- und Einzelhäusern. Die Siedlung ist ein im Ruhrgebiet besonderes Beispiel für den Städtebau zu Beginn der Gartenstadtbewegung und ein Dokument für die Firmengeschichte des Hauses Haniel.

5.2 Siedlung Bergmannsplatz

Die Siedlung Bergmannsplatz (siehe Abbildung unten) wurde zwischen 1907 und 1909 für die Arbeiter der Zeche Neumühl in unmittelbarer Nähe der Schachtanlagen I/II, III und IV errichtet. Die dörflich anmutende Siedlung ist als Gartenstadt angelegt. Sie zeigt eine aufgelockerte Wohnbebauung mit einer außergewöhnlich qualitativollen, variationsreichen architektonischen Gestaltung. Die Siedlungsanlage wird bestimmt durch eingeschossige Zwei-, Vier- und Sechsfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen. Die Siedlung ist ein für das Ruhrgebiet hervorragendes Beispiel einer Siedlungsgestaltung nach der Gartenstadtbewegung und ein bedeutendes Dokument für die städtebauliche Entwicklungsgeschichte von Hamborn und die Firmengeschichte des Hauses Haniel.

Aktionsraum 5.2 wurde von den Teilnehmer*innen des Workshops am 12. September 2023 in die Shortlist gewählt. Es folgen eine Zusammenfassung der Workshopergebnisse sowie Empfehlungen zum weiteren Vorgehen:

Aus Sicht der Teilnehmer*innen des Workshops steht die Weiterentwicklung der Siedlung Bergmannsplatz im Spannungsfeld von Denkmalschutz und (energetischer) Sanierung. Etwa entsprechen die bauzeitlichen Grundrisse nicht mehr heutigen Anforderungen, insbesondere auch an die Barrierefreiheit. Im Hinblick auf Maßnahmen, ist es für die Teilnehmer*innen wichtig, einen geeigneten Zugang zu den Eigentümern (Einzелеigentümer, Genossenschaft, GEBAG) herzustellen, für denkmalpflegerische Belange im Zusammenhang mit energetischen Sanierungsmaßnahmen zu sensibilisieren und bei der Umsetzung zu beraten. Im Falle einer vertiefenden Auseinandersetzung mit dem Aktionsraum Siedlung Bergmannsplatz spielt neben der Unteren Denkmalbehörde auch die Einbindung von Bund und Land sowie Stiftungen (Förderung) eine entscheidende Rolle.

Empfehlungen des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement:

Es wird die Aufnahme des Aktionsraums Siedlung Bergmannsplatz in die Shortlist für die weitere Bearbeitung empfohlen. Im Vorfeld einer möglichen vertiefenden Auseinandersetzung sind die Zuständigkeit im Aktionsraum bzw. die Zugangsmöglichkeiten zu den Eigentümer*innen zu klären und eine umfassende Bestandserhebung durchzuführen. Parallel dazu sind geplante Sanierungs- und Umbaumaßnahmen einzelner Eigentümer zu eruieren.

5.3 Siedlung Bissingheim

Die im Laufe von zwei Jahrzehnten entstandene Siedlung (1918-1924 und 1930) wurde zunächst als "Siedlung Seitenhorst" östlich der Bahnanlagen des Verschiebepunkts Wedau in unmittelbarer Umgebung von ausgedehnten Wald- und Seengebieten geplant. Die Siedlung wurde als Kriegerheimstättensiedlung zur gemeinnützigen preisgünstigen Wohnungsbeschaffung (Wohnungsgenossenschaft) für Kriegsschädigte und für die in den angrenzenden Bahnanlagen tätigen Reichsbahnarbeiter konzipiert. Unter dem Namen "Kriegerheimstättensiedlung - Rheinisch - Bissingheim" entstand eine "Wald- und Gartensiedlung" in offener und aufgelockerter Bauweise. Die zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser sowie Gebäudezeilen sind vielfältig architektonisch gestaltet. Die Siedlung wird geprägt durch eine zentrale Platzanlage (Dorfplatz) mit Versorgungseinrichtungen.



Siedlung Bergmannsplatz

Weiteres Vorgehen und Empfehlungen

Mit dem Innenentwicklungsprogramm liegt erstmals seit Erstellung der Teilräumlichen Strategiekonzepte im Rahmen der Stadtentwicklungsstrategie Duisburg 2027 eine gesamtstädtische Betrachtung der Duisburger Wohnsiedlungsbereiche vor. Für 21 Aktionsräume in fünf Raumtypen wurden Potenziale und Herausforderungen identifiziert, die mittels geeigneter Strategien, Konzepte und Maßnahmen in den kommenden Jahren zu nutzen bzw. zu lösen sind. Die ausgewählten Aktionsräume stehen teils prototypisch für weitere Siedlungsbereiche im Duisburger Stadtgebiet.

Das Innenentwicklungsprogramm bildet in seiner vorliegenden ersten Fassung den Auftakt für eine zu verstetigende Erfassung von Raumtypen und Aktionsräumen mit Potenzialen und Herausforderungen. Die vorliegende Raumauswahl ist folgerichtig nicht abschließend. Künftig sollen die Entwicklungen in den benannten Aktionsräumen dokumentiert und bewertet werden. Zugleich ist zu prüfen, ob weitere Raumtypen und Aktionsräume bzw. weitere Aktionsräume für bereits definierte Raumtypen eine vertiefte Auseinandersetzung erfordern. So bietet bspw. die geplante Reaktivierung der Walsumbahn neues Potenzial bei der Herleitung von Aktionsräumen zu Raumtyp 3. **Als mögliche weitere Raumtypen können bereits jetzt identifiziert werden:**

- Wohnen in hochverdichteten urbanen Räumen / Wohnen in Blockinnenbereichen
- Wohnen in bestehenden Einfamilienhaussiedlungen / Generationenwechsel
- Wohnen in Siedlungen der Moderne
- Wohnen an Radschnellwegen

Weiteres Vorgehen (kurzfristig):

- Kontinuierliche Fortschreibung des Innenentwicklungsprogramms als Instrument der Stadtentwicklung.
- Überprüfung der in die Shortlist gewählten Aktionsräume hinsichtlich der beschriebenen Empfehlungen.
- Auswahl eines Aktionsraums der Shortlist, der anschließend vertiefend betrachtet werden soll.

Für den Aktionsraum, der einer vertiefenden Betrachtung unterzogen werden soll, sind folgende Schritte – in Abhängigkeit von der konkreten räumlichen, städtebaulichen, sozioökologischen und planungsrechtlichen Situation – zu prüfen bzw. durchzuführen:

- Klärung der Zuständigkeit innerhalb der Verwaltung.
- Klärung der konkreten städtebaulichen, wohnungspolitischen und sozioökologischen Zielsetzung für den Aktionsraum.
- Prüfung und Auswahl geeigneter Instrumente und Maßnahmen zur Erreichung der städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzung (hierzu zählen u. a.: Ansprache Eigentümer*in / Kooperationsvereinbarung Eigentümer*in, bspw. Erarbeitung einer städtebaulichen Studie, bspw. Durchführung von Wettbewerbsverfahren, je nach Bedarf Nutzung planungsrechtlicher bzw. städtebaurechtlicher Instrumente wie Bebauungspläne oder städtebauliche Verträge.

Gesamtstädtische Karte der Aktionsräume

Aktionsräume Fläche

- Raumtyp 1: Wohnen in Zeilenbau- und Geschosswohnsiedlung
- Raumtyp 2: Wohnen in und an den Zentren
- Raumtyp 3: Wohnen mit Bahnanschluss
- Raumtyp 4: Wohnen in mehrfach belasteten Quartieren
- Raumtyp 5: Wohnen in historischen Werksiedlungen

Fördergebiete

- Gebietskulissen der Städtebauförderung
- weitere Projekte des Stadumbaues

Zentrale Versorgungsbereiche

- Zentrale Versorgungsbereiche

Siedlungsstruktur

- Freiraum
- Freiraum - Oberflächengewässer
- Siedlungsraum - Wirtschaft
- Siedlungsraum - Wohnen

