



# Bericht zur Stadtplanung und Stadtentwicklung 2009

Beiträge zur  
Stadtplanung und  
Stadtentwicklung

22





## Vorwort des Oberbürgermeisters

Die Entwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf ist eine Erfolgsgeschichte. Der Strukturwandel von der Industrie- zur modernen Dienstleistungsstadt ist gelungen und ein gesunder und vielfältiger Branchenmix kennzeichnet die hiesige Ökonomie. Wo früher Eisen- und Stahlindustrie dominierten, prägen heute Handels-, Dienstleistungs-, Medien- und Kommunikationsunternehmen das Bild Düsseldorfs. Gerade in Zeiten einer weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise profitiert Düsseldorf von seiner vielfältigen Wirtschaftsstruktur und kann die Folgen – auch auf dem Arbeitsmarkt – abfedern.

Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf der einen Seite und die hohe Attraktivität der Düsseldorfer Stadtquartiere auf der anderen Seite sind Grundlage der hohen Zuwanderung der vergangenen Jahre. Das seit 1999 stetig anhaltende Bevölkerungswachstum wird – so sagen es die aktuellen Bevölkerungsprognosen voraus – auch zukünftig weiter anhalten.

Die Kultur der europäischen Stadt begegnet den globalen und damit auch lokalen Veränderungen am besten. Eine kompakte Stadt wie Düsseldorf bietet die Möglichkeit, Arbeiten und Wohnen sowie Freizeit- und Lebensqualität zusammenzuführen.

Für die wachsende Bevölkerung gilt es, ein quantitativ wie qualitativ angemessenes Wohnangebot zu schaffen. Auch für die weitere wirtschaftliche Entwicklung ist eine wesentliche Voraussetzung die Bereit-

stellung eines attraktiven und nachfragegerechten Angebotes sowohl an Büro- als auch an gewerblich- und industriellen Bauflächen.

Die Deckung dieser Bedarfe an Entwicklungspotentialen, in einer in engen Grenzen und dementsprechend bereits verdichteten Stadt wie Düsseldorf, stellt eine große Herausforderung für die zukünftige Stadtentwicklung dar, die es zu meistern gilt.

Markante Großprojekte wie der Kö-Bogen oder die Neuen Stadtquartiere Derendorf prägen das Bild einer Großstadt und bilden die Leuchtturmprojekte der Stadtentwicklung. Eine erfolgreiche Stadtentwicklung umfasst aber auch Strategien, Konzepte und Maßnahmen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der alltäglichen Lebensqualität, insbesondere vor Ort in den Quartieren, dem unmittelbaren Lebensumfeld der Einwohnerinnen und Einwohner Düsseldorfs.

In den Jahren 2008 und 2009 sind eine Vielzahl von Planungen und Projekten auf den Weg gebracht bzw. weiter vorangetrieben worden, um Düsseldorf zu einem lebenswerten Wohnort und attraktiven Arbeitsstandort weiterzuentwickeln. Eine Auswahl dieser Projekte wird im vorliegenden Bericht zur Stadtplanung und Stadtentwicklung des Stadtplanungsamtes dargestellt.

Oberbürgermeister  
Dirk Elbers







## Vorwort des Beigeordneten für Planen und Bauen

Die Landeshauptstadt Düsseldorf verzeichnet entgegen dem Trend vieler anderer Städte und Gemeinden in Deutschland weiterhin einen Zuwachs an Bevölkerung, der begleitet wird von einem Trend (zurück) in die Stadt. Diese Renaissance der Stadt sollte planerisch unterstützt werden.

Es ist eine große Herausforderung der Stadtplanung und Stadtentwicklung, die Stadt so attraktiv zu machen, dass Unternehmen sich hier niederlassen und Menschen hier arbeiten und leben wollen. Tradition und Moderne müssen ineinander greifen – so wie im Medienhafen. Mit bestehenden Stadtstrukturen sollte behutsam umgegangen werden. Vorhandene Qualitäten werden gesichert, weiterentwickelt und – wo erforderlich – neue geschaffen.

Die Realisierung des Kö-Bogens mit den Bauten des international renommierten Architekten Daniel Libeskind, dem Abriss des Tausendfüßlers und der Verlängerung des Hofgartens eröffnet bisher undenkbar neue Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im zentralen Innenstadtbereich. Die entstehende Bebauung im Herzen Düsseldorfs knüpft sehr bewusst an den historischen Stadtgrundriss an und stellt eine historische Verbindung wieder her, die einst dem Krieg zum Opfer fiel. Wie seinerzeit durch den Rheinufertunnel werden auch hier immense Qualitäten geschaffen, die nach Fertigstellung begeistern werden.

Neben diesen Leuchtturmprojekten, die das Bild der Stadt prägen, sind es häufig kleine Stellschrauben, die Stadtplanung und Stadtentwicklung bewegen. Die Aufgaben des Stadtplanungsamtes umfassen daher auch die Entwicklung von Planungen und Maßnahmen zur Steigerung der städtebaulichen bzw. stadträumlichen Qualität in der Gesamtstadt und insbesondere in den Stadtquartieren. Nicht zuletzt gilt es, auch neue Perspektiven der städtebaulichen Planung für den Bestand zu entwickeln. Diese spielen im Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ eine Hauptrolle – sei es in der integrierten Quartiersentwicklung oder der Identifikation von Aufwertungs- und Verdichtungspotentialen im Rahmen des Innenhofatlasses.

Der Bericht zur Stadtplanung und Stadtentwicklung stellt eine Auswahl an Planungen und Projekten dar, die das Stadtplanungsamt in den Jahren 2008 und 2009 bearbeitet hat. Weitere Informationen zu Düsseldorfer Planungen finden Sie im umfassenden Internetangebot des Amtes unter [www.duesseldorf.de/planung](http://www.duesseldorf.de/planung).

Beigeordneter  
Dr. Gregor Bonin





Inhalt	Seite
<b>Vorwort des Oberbürgermeisters</b>	
<b>Vorwort des Beigeordneten für Planen und Bauen</b>	
<b>1. Einleitung</b>	<b>8</b>
<b>2. Das Stadtplanungsamt im Überblick</b>	<b>10</b>
2.1 Aufgaben und Aufbau	10
2.2 Haushalt	11
2.3 Planungsumfeld	11
<b>3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung</b>	<b>12</b>
3.1 Stadtentwicklung	12
3.1.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	12
3.1.2 Realnutzungskarte	13
3.2 Einzelhandel	14
3.3 Stadterneuerung	15
3.3.1 Abschluss „Soziale Stadt NRW“ Flingern/Oberbilk	15
3.3.2 Entwicklungskonzept Innenstadt Südost	16
3.4 Umweltbelange in der Stadtplanung	17
3.4.1 Umweltprüfung in der Bauleitplanung	17
3.4.2 SUP – Strategische Umweltprüfung für Pläne und Programme	17
3.4.3 Vorhaben und Projekte nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	17
3.4.4 Lokale Agenda 21 Düsseldorf	17
3.5 Bauleitplanung	18
3.5.1 Flächen der Nutzungsmischung – Wohnen und Arbeiten	20
3.5.2 Wohnbauflächen	27
3.5.3 Flächen für Dienstleistung und Gewerbe	30
3.5.4 Sonstige Bauleitverfahren	32
3.6 Gestaltung des öffentlichen Raumes	35
3.7 Lichtmasterplan I und II	40
<b>4. Qualitätssichernde Verfahren</b>	<b>41</b>
<b>5. Realisierte Projekte</b>	<b>51</b>
<b>6. Öffentlichkeitsarbeit</b>	<b>54</b>
6.1 Beteiligung und Information der Öffentlichkeit	54
6.2 Dialog zur Stadtentwicklung	55
6.3 Internet	56
6.4 Veröffentlichungen	56
6.5 Führungen und Vorträge	57
6.6 Interkommunaler Erfahrungsaustausch	57
<b>7. Ausblick</b>	<b>58</b>
<b>Anhang</b>	<b>60</b>

# 1. Einleitung

## Fünf Fragen an den Leiter des Stadtplanungsamtes Richard Erben

### Frage 1:

In den Jahren 2008 und 2009 sind viele Projekte der Bauleitplanung auf den Weg gebracht worden, die Düsseldorf zukünftig spürbar mitprägen werden. Welches dieser Projekte hat eine besonders hohe Bedeutung für die Stadtentwicklung in der Landeshauptstadt?

### Richard Erben

Jeder Bebauungsplan verändert – mal mehr, mal weniger – die Entwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf und ihrer Teilräume und auch das Interesse der Politik und Öffentlichkeit ist nicht bei jedem Verfahren gleich. Gemessen an der städtebaulichen Bedeutung ist der Kö-Bogen eines der herausragenden Projekte. Hier besteht die einmalige Chance in der nördlichen Innenstadt die durch den Bau der Wehrhahnlinie frei werdenden Flächen im Bereich der Königsallee, des Jan-Wellem-Platzes sowie im Übergang zum Hofgarten neu zu strukturieren und alte Wunden in der Stadtstruktur zu schließen. In einem Wettbewerb hat sich die Planung für das Gebäude auf dem Jan-Wellem-Platz, für das sich schnell der Name „Kö-Bogen“ eingebürgert hat, von dem international renommierten Architekten Daniel Libeskind durchgesetzt.

Auch die Weiterentwicklung des Medienhafens mit stadtbildprägenden Bauvorhaben – wie dem Sign oder der Bebauung der Spitze der Speditionstraße – gehört zu den Projekten mit hervorzuhebender Bedeutung, aber auch die Planungen für die Glashütte Gerresheim oder die Reitzensteinkaserne. Die Gesamtheit aller Projekte trägt dazu bei, dass Düsseldorf weiter an Lebensqualität gewinnt und auch weiter seine hohe wirtschaftliche Bedeutung ausbauen kann.

### Frage 2:

Düsseldorf wächst und ist heute zweitgrößte Stadt in Nordrhein-Westfalen, verfügt aber bekanntermaßen über nur noch wenige Flächenreserven. Was kann die Stadtplanung und Stadtentwicklung tun, um diesem Problem gerecht zu werden und weiterhin eine ausreichende Anzahl an Wohneinheiten zu schaffen?

### Richard Erben

Das eine ist das neu zu schaffende Baurecht. Aufgrund der nur noch begrenzt verfügbaren Flächenressourcen konzentrieren sich die vielfältigen Aktivitäten der Düsseldorfer Stadtplanung auf die Entwicklung mehrerer Umstrukturierungsgebiete. Diese freigesetzten Flächen wurden und werden in der Regel vom Stadtplanungsamt über städtebauliche Rahmenpläne, städtebauliche Wettbewerbe und Bebauungspläne beplant und in der Folge über den Markt realisiert. Die Überplanung der Umstrukturierungsgebiete vollzieht sich zur Vermeidung einseitig genutzter Stadtbereiche mit dem Ziel einer gemischten Nutzung. Sie trägt daher wesentlich zur Innenentwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21 bei. Gegenwärtig befinden sich über 30 Gebiete mit rund 450 ha in der Umwandlung. Beispiele hierfür sind die Neuen Stadtquartiere Derendorf sowie die Bilk Arcaden auf ehemaligen Güterbahnhöfen, der FH-Campus auf dem Schlachthof-/Schlösserareal oder die Gartenstadt Reitzenstein auf der Fläche einer aufgegebenen Kaserne.

Zum anderen ist der Gebäudebestand zentraler Baustein zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes Düsseldorf. Auch wenn nicht vordergründig neue Wohneinheiten geschaffen werden sollen, ist die integrierte Quartiersentwicklung hierbei ein wichtiges Element. Derzeit werden in zwei Modellquartieren Hand in Hand mit den Akteuren vor Ort integrative Entwicklungsstrategien erarbeitet, die zur Aufwertung dieser Quartiere hinsichtlich städtebaulicher und sozialräumlicher Aspekte beitragen werden. Neben diesem

Projekt werden im Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ noch weitere Projekte formuliert, die ich hier nennen möchte. Der so genannte Innenhofatlas wird einen wichtigen Beitrag zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen leisten. Betreffen diese beiden Projekte des STEK vor allem den Bereich Wohnen – der Innenhofatlas berücksichtigt aber auch kleinteiliges Gewerbe – wird durch das gewerbliche Bauflächenmanagement, das derzeit ebenfalls erarbeitet wird, die bereits bestehende Datenbasis weiter ergänzt und qualifiziert.

### Frage 3:

Das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ in den Stadtteilen Flingern und Oberbilk ist im Jahr 2008 ausgelaufen. Insgesamt wurden 15 Millionen Euro in den acht Jahren Programmlaufzeit investiert und haben das Bild des Stadtteils nach innen und außen nachhaltig verbessert. Was sind die größten Erfolge vor Ort?

### Richard Erben

Seit Jahren ziehen wieder mehr Menschen nach Oberbilk und Flingern. Die Stadtquartiere sind durch viel bürgerschaftliches Engagement und neue Formen der Kooperation attraktiver und lebenswerter geworden. Mit den neu gewonnenen Freiflächen – insgesamt über 70.000 m<sup>2</sup> – konnte das Wohnumfeld verbessert werden. Hier reicht das Spektrum von den beiden „Leuchtturmprojekten“ Sonnen- und Stadtwerkepark hin zu Nachbarschaftsgärten. Private, Künstler und Kinder haben zusammen mit der Verwaltung das Stadtteilbild positiv verändert – so sind zum Beispiel viele Fassaden und auch Eisenbahnunterführungen neu gestaltet worden. Das Kinderkulturhaus ist zusammen mit Akki (Aktion & Kultur mit Kindern e.V.) an der alten Stelle des Akki-Hauses im Südpark in Oberbilk realisiert worden, aber auch bestehende Freizeiteinrichtungen wie das Icklack in Flingern sind umgestaltet worden. Neben den bau-



lich-gestalterischen Maßnahmen, die eine Art Schrittmacherfunktion für weitere Entwicklungen erfüllen, konnte auch die soziale Infrastruktur und das Zusammenleben in den Stadtteilen gestärkt werden – zum Beispiel durch freiwillige Interessens- und Standortgemeinschaften in beiden Nahversorgungszentren Birkenstraße in Flingern und Kölner Straße in Oberbilk. Dies sind aber nur einige aus einer Vielzahl von Projekten, die allesamt dazu beitragen, dass die beiden Stadtteile aber auch Düsseldorf insgesamt als lebendig und lebenswert wahrgenommen wird.

**Frage 4:**

Eine breite Information und Beteiligung der Öffentlichkeit in den Prozessen der Stadtentwicklung ist in Düsseldorf von hoher Bedeutung. So führt das Stadtplanungsamt jährlich den Dialog zur Stadtentwicklung durch, der insbesondere Bürgerinnen und Bürger, aber auch Politik und Verwaltung zur Diskussion einlädt. In 2009 war der Klimawandel Thema dieser Veranstaltung. Wie kann die Stadtplanung im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung tätig werden?

**Richard Erben**

Der Klimawandel ist ein Thema, das mit sehr viel Bewusstseins-schaffung und Überzeugungskraft angegangen werden muss. Durch vielfältige Veranstaltungen muss dafür geworben werden, dass auch private Gebäude energetisch saniert werden. Hier kann das Stadtplanungsamt durch Veranstaltungen wie dem Dialog zur Stadtentwicklung zur Bewusstseins-schaffung beitragen.

Da der überwiegende Teil der Gebäude Bestand ist und dieser mit den klassischen Mitteln des Städtebaus kaum zu erreichen ist, hat das Stadtplanungsamt im Bereich Klimaschutz nur einen eingeschränkten Handlungsspielraum. Im Rahmen der integrierten Quartiersentwicklung können aber zusammen mit den Eigentümern Maßnahmen umgesetzt werden, die energetische Verbesserungen bewirken. Im

Bereich Klimaanpassung ist der Aufgabenbereich der Stadtplanung stärker betroffen. Hier können städtebauliche Voraussetzungen geschaffen werden, die zum Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels beitragen. Man muss aber auch sagen, hier ist nicht alles so neu wie es derzeit scheint. Viele planerische Grundsätze und Prinzipien, die wir seit Jahren pflegen, liefern auf diesem Sektor schon maßgebliche Beiträge. Ich nenne den Hochwasserschutz oder die Durchlüftung in der Stadt, die wir seit Jahren sehr konsequent verfolgen.

**Frage 5:**

Welche maßgeblichen Änderungen haben den Prozess der Stadtplanung und Stadtentwicklung in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten geprägt?

**Richard Erben**

Die Stadtplanung muss vielen Anforderungen gerecht werden und in Düsseldorf wird daher großer Wert auf die frühzeitige Einbindung der Planungsbeteiligten – Politiker, Bürger, Investoren und Entwickler – gelegt. Die Diskussion und die dadurch geschaffene Transparenz der Planungsaufgabe sind wirksame Instrumente, Vorbehalte in der Bevölkerung zu überwinden und nachhaltige Planungserfolge zu erzielen. So hat die Zusammenarbeit außerhalb der formellen Planverfahren in den letzten Jahren deutlich zugenommen und so auch die Akzeptanz von Projekten erhöht.

Insgesamt macht es die Flächenknappheit in Düsseldorf notwendig, nicht auf der grünen Wiese, sondern im Innenbereich – zum Beispiel auf Umstrukturierungsgebieten – zu planen. Diese Verfahren sind in der Regel zeitaufwändiger, werden aber auch dem Anspruch der Düsseldorfer Planung gerecht, die Außenbereiche vor einer weiteren Zersiedlung zu schützen.



Richard Erben  
Leiter Stadtplanungsamt

## 2. Das Stadtplanungsamt im Überblick

### 2.1 Aufgaben und Aufbau

Die Qualitäten der Landeshauptstadt Düsseldorf als lebenswerter Wohn- und attraktiver Arbeitsstandort sichern und mit Partnern weiterentwickeln – das sind die Aufgaben des Stadtplanungsamtes. Bei der Entwicklung der Gesamtstadt und ihrer Teilräume sind neben den städtebaulichen Anforderungen auch soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Aspekte miteinander in Einklang zu bringen. Ziel ist eine abgestimmte Gesamtplanung, die einzelne Projekte in den Kontext einer hochwertigen städtebaulichen Ordnung und Stadtgestaltung stellt und gleichzeitig den Lebensraum Stadt für seine Bewohner, die hier arbeitenden Menschen und die Besucher verbessert.

Das Stadtplanungsamt entwirft mit seinen derzeit 84 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Stand 31.12.2009) den städtebaulichen Rahmen für die Stadtentwicklung und initiiert Prozesse, die letztendlich zur Fortführung des Wirtschafts- und Bevölkerungswachstums beitragen. Neben den klassischen Planungsverfahren werden zunehmend auch neue kooperative Wege der Planung beschritten, die Planungsprozesse über die gesetzlich normierte Bürgerbeteiligung hinaus für eine aktive Beteiligung der Öffentlichkeit öffnen und sie transparenter machen.

In vier Abteilungen mit 12 Sachbereichen und Stabstellen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie zur Qualitäts-

sicherung befassen sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit den Facetten der Planung und Stadtentwicklung. So werden in der Abteilung 2 neben Aufgaben der Stadtentwicklungs- und Regionalplanung und dem Bauflächenmanagement auch die Flächennutzungsplanung, die Stadterneuerung und die Integrierte Quartiersentwicklung ebenso wie Belange des Einzelhandels und der Umwelt in der Stadtplanung bearbeitet. In den beiden städtebaulichen Abteilungen (3 und 4) wird vor allem Baurecht geschaffen. Zudem werden die dazugehörigen Sachbereiche im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Eine weitere wesentliche Aufgabe stellt die Geschäftsstelle des Ausschusses

#### Organigramm Stadtplanungsamt (Stand 12/2009)

Stadtplanungsamt · Leitung Richard Erben			
Abteilung 1 Planungsverfahren und Zentrale Dienste <b>Leitung</b> Wolfgang Heise	Abteilung 2 Stadtentwicklung und Stadterneuerung <b>Leitung</b> Lars Kolk	Abteilung 3 Städtebauliche Planung Nord, Ost und Süd <b>Leitung</b> Ruth Orzessek-Kruppa (stellvertr. Amtsleiterin)	Abteilung 4 Städtebauliche Planung Mitte und West <b>Leitung</b> Dirk Baackmann
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Zentrale Dienste IT <b>Leitung</b> Peter de Graaf</li> <li>▶ Planungsrecht Formalverfahren der Bauleitpläne APS-Geschäftsstelle Medientechnik <b>Leitung</b> Gunnar Friedemann</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Stadtentwicklungs- und Regionalplanung Planungsgrundlagen Bauflächenmanagement <b>Leitung</b> Ulrike Geßner</li> <li>▶ Flächennutzungs- und Rahmenplanung Stadt- bezirke 1-10 Entwicklungskonzepte Einzelhandelsbelange <b>Leitung</b> Birgit Dohmen</li> <li>▶ Stadterneuerung, integrierte Quartiersentwicklung <b>Leitung</b> Klaus Hübinger</li> <li>▶ Umweltbelange in der Stadtplanung, SUP, UVP <b>Leitung</b> Klaus von Zahn</li> </ul>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center;"><b>Stabsstellen</b> Qualitätssicherung Berichtswesen Bauleitplanung + Gestaltung des öffentlichen Raumes</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Städtebauliche Planung Stadtbezirke 5 und 6 <b>Leitung</b> Markus Stranzenbach</li> <li>▶ Städtebauliche Planung Stadtbezirke 7 und 8 <b>Leitung</b> Gabriele Schroedter-Ihssen</li> <li>▶ Städtebauliche Planung Stadtbezirke 9 und 10 <b>Leitung</b> Michael Laferi</li> </ul>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center;"><b>Stabsstellen</b> Qualitätssicherung Berichtswesen Bauleitplanung + Gestaltung des öffentlichen Raumes</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Städtebauliche Planung Stadtbezirke 1 und 2 <b>Leitung</b> Kirsten Steffens</li> <li>▶ Städtebauliche Planung Stadtbezirk 3 Hafenentwicklung <b>Leitung</b> Evelyn Hoffmann</li> <li>▶ Städtebauliche Planung Stadtbezirk 4 <b>Leitung</b> Harald Droste</li> </ul>

für Planung und Stadtentwicklung (APS) dar. Die genannten Aufgaben lassen sich nicht scharf voneinander abgrenzen, vielmehr sind sie im Sinne einer positiven Stadtentwicklung zusammenzuführen.

Für die Wahrnehmung dieser Aufgaben bekommen moderne IT-Lösungen eine immer höhere Bedeutung. So wurde in 2009 die CAD-Software VECTORWORKS vorwiegend zur Konstruktion und Visualisierung von Gestaltungsentwürfen im öffentlichen Raum beschafft. Über die Schnittstellen der Software ist auch ein Datenaustausch mit Ingenieur- und Planungsbüros problemlos möglich. Durch die Möglichkeit mit geringem Aufwand Massenmodelle erstellen und auch Inhalte von Bauleitplänen anschaulich für die Öffentlichkeit darstellen zu können, wird die Software sowohl für die internen Abstimmungsprozesse als auch für die Information der Öffentlichkeit eingesetzt.

Des Weiteren wurde die MapInfo basierte und seit 2006 in Betrieb befindliche „Geografische Planungsdatenbank“ weiter ausgebaut und ergänzt. Mittlerweile gibt es verwaltungsweit über 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die das geographische Auskunftssystem mit den verlinkten rechtskräftigen Plänen und weiteren planungsrelevanten Informationen nutzen.

## 2.2 Haushalt

Ab 2009 löste die Doppik im Rahmen des „Neuen kommunalen Finanzmanagements“ verwaltungsweit die bis dahin geltende Kameralistik ab. Auch im Stadtplanungsamt erfolgte die Umstellung auf die neue Haushaltssystematik.

Im Berichtszeitraum wurden rund 1,9 Millionen Euro im Wesentlichen für Planungsaufträge, qualitätssichernde Verfahren, städtebauliche Wettbewerbe, die Gestaltung von öffentlichen Plätzen und Räumen, Fachgutachten und die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes ausgegeben.

## 2.3 Planungsumfeld

Die vergaberechtliche Problematik als Folge der sog. „Ahlhorn“-Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 13.06.2007 hat auch in den Jahren 2008 und 2009 weiter fortbestanden. Auf der Suche nach einer rechtssicheren Handhabung von hoheitlicher Planungstätigkeit und Bereitstellung der öffentlichen Erschließung durch Investoren zeigen die Fallzahlen für die nach Bauplanungsrecht durchgeführten Verfahrensschritte, dass der Umfang der Planungstätigkeit zunächst deutlich zurückgegangen ist. Möglicherweise ist dies

zum Teil auch auf konjunkturelle Einflüsse zurückzuführen. Die vergaberechtlich relevanten Fälle wurden als Folge einer anzustellenden Gesamtschau von Planungstätigkeit und Baukosten vom städtebaulichen Vertrag auf den sog. Finanzierungsvertrag umgestellt. Die notwendige Ausschreibung erfolgte dann – ebenso wie der anschließende Bau der infrastrukturellen Einrichtungen – durch die Stadt Düsseldorf. Mit dieser erreichten rechtssicheren Lösung sind die Fallzahlen zum Ende des Berichtszeitraumes wieder angestiegen. Eine Klärung der Rechtslage zur sog. Baukonzession aufgrund der Vorlage des OLG Düsseldorf ist seitens des EuGH im Berichtszeitraum nicht mehr erfolgt. Die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen für die Bauleitplanung sind im Übrigen unverändert geblieben.



## 3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

### 3.1 Stadtentwicklung

Die strategische Stadtentwicklung ist auf die Gesamtentwicklung der Stadt ausgerichtet, sie ist mehr als nur räumliche Entwicklungsplanung. Stadtentwicklung gestaltet das künftige Zusammenleben von Menschen und beinhaltet demnach neben der baulich-räumlichen Komponente auch wirtschaftliche, soziale, kulturelle und ökologische Faktoren. Die demographischen Entwicklungen, die Auswirkungen der zunehmenden Globalisierung sowie der Finanzkrise und der weiter anhaltende Strukturwandel stellen die zentralen Rahmenbedingungen dar, in der die Düsseldorfer Stadtentwicklung agiert.

Wesentliche Instrumente werden nachfolgend vorgestellt.

#### 3.1.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat sich das Ziel gesetzt, die positive Entwicklung in Bezug auf Wirtschaft und Bevölkerung der letzten Jahre weiter zu fördern. Hierzu hat die Stadt in dem integrierten Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ (STEK) eine Vielzahl von Handlungsfeldern und Projekten formuliert, die auf die Weiterentwicklung der Stadt als lebenswerter Wohnstandort und attraktiver Arbeitsstandort ausgerichtet sind.

Das Stadtentwicklungskonzept wurde im April 2009 durch den Stadtrat beschlossen.

Abgeleitet aus den Handlungsempfehlungen der Fachexpertisen zu den Bausteinen Wohnen, Wirtschaft und Beschäftigung, soziale Infrastruktur, Sport und Bewegung sowie Versorgung, die auf Basis des Demographieberichts erarbeitet wur-

den, sind drei Themen identifiziert worden, für die integrierte Projekte im STEK vorgeschlagen werden. Zur besseren Übersichtlichkeit sind diese 21 Handlungsfeldern zugeordnet:

- Thema „Wohnen und Wohnumfeld“ mit 17 Projekten in 8 Handlungsfeldern,
- Thema „Wettbewerbsfähigkeit“ mit 31 Projekten in 10 Handlungsfeldern,
- Thema „Bewegung“ mit 9 Projekten in 3 Handlungsfeldern.

Das Stadtentwicklungskonzept stellt den Kompass für die zukünftige Stadtentwicklung dar. Die Umsetzung der Projekte erfolgt unter Berücksichtigung des Leitbildes der „Innen- vor Außenentwicklung“ und in Abstimmung mit den relevanten Fachkonzepten. Der integrierte Ansatz des STEK ist verpflichtend für die Umsetzung. In Federführung des Stadtplanungsamtes werden derzeit drei Projekte umgesetzt:

- gewerbliches Bauflächenmanagement,
- Innenhofatlas,
- integrierte Quartiersentwicklung.

#### Gewerbliches Bauflächenmanagement

Eine der zentralen Herausforderungen der Düsseldorfer Stadtentwicklung stellt vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenreserven die ausreichende Bereitstellung von Bauflächen dar, insbesondere für das klassische Gewerbe. Hinzu kommt, dass die Anforderungen an gewerbliche und industrielle Bauflächen immer ausdifferenzierter und vielfältiger werden.

Aufbauend auf einer Analyse des gewerblichen Bestands sowie der Gewerbeflächenpotentiale soll daher das gewerbliche Bauflächenmanagement um quantitative und qualitative Aspekte ergänzt werden, um im Ergebnis ein weiterentwickeltes Bauflächenmanagement als Grund-

lage einer verbesserten Koordination des Gewerbeflächenangebotes und der -nachfrage zu erhalten. Darüber hinaus geht es darum vor dem Hintergrund der Untersuchungsergebnisse das Gewerbeflächenangebot weiterzuentwickeln und Entwicklungsperspektiven flächenbezogen aufzuzeigen.

Die Ergebnisse dieses Projektes können auch eine wichtige Arbeitsgrundlage für die Erstellung eines regionalen gewerblichen Bauflächenmanagements mit den Umlandkommunen darstellen.

#### Innenhofatlas

Ein Ansatz der Düsseldorfer Stadtentwicklung, der mit dem STEK verfolgt wird, ist die verstärkte Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale. Dazu wurde im STEK das Projekt „Innenhofatlas“ vorgeschlagen, welches derzeit modellhaft für den Stadtbezirk 2 erarbeitet wird.

Der Innenhofatlas soll im Rahmen einer systematischen Bestandserfassung ein differenziertes Bild der heutigen Nutzung und der Grundstückssituationen in den Innenbereichen der Baublöcke sowie der Blockrandbereiche geben. Im Ergebnis werden Potentialflächen für die Nachverdichtung mit Wohn- und Gewerbenutzungen ermittelt. Daneben soll im Rahmen des Projektes auch eine Strategie zur Ansprache und Aktivierung der Eigentümer und Bewohner erarbeitet werden.

Die Ergebnisse des Innenhofatlas sollen wesentliche Grundlage für eine kooperative Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen zwischen der Stadt sowie den Eigentümern und Entwicklern sein.

Nach erfolgreicher Durchführung des Projektes im Stadtbezirk 2 soll dies auf die anderen drei innerstädtischen Stadtbezirke übertragen werden.



### Integrierte Quartiersentwicklung

Mit dem Instrument der integrierten Quartiersentwicklung formulierte die Stadt in Abstimmung mit dem Arbeitskreis der Düsseldorfer Wohnungsgesellschaften Handlungsprioritäten für zwei städtische Entwicklungsbereiche. Hier sollen verschiedene Handlungsfelder beispielhaft mit der Wohnungswirtschaft abgestimmt und umgesetzt werden mit den drei Projekten:

- integriertes Quartiersmanagement
- Quartiersentwicklung unter dem Aspekt der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes
- Quartiersentwicklung unter dem Aspekt der Nachverdichtung.

### Modellquartiere

Auf dem 2. Dialog zur Stadtentwicklung – Das Düsseldorfer Stadtquartier von morgen – unterzeichneten Stadt und vier Wohnungsgesellschaften Zielvereinbarungen für das Schwietzke-Gelände in Mörsenbroich, um hier Handlungsfelder und Maßnahmen mit (städte-)baulichen und sozialräumlichen Perspektiven umzusetzen. In einer öffentlich-privatwirtschaftlichen Kooperation sollen Ideen und Investitionen effektiv gebündelt und lebenswerte und identitätsstiftende Quartiere geschaffen werden. Ebenso trafen Stadt und vier Wohnungsunternehmen für Wersten Südost Zielvereinbarungen zur integrierten Quartiersentwicklung mit einem Quartiersmanagement.

Für jedes Modellquartier erarbeitet das Stadtplanungsamt federführend ein integriertes Handlungskonzept und hat bis Ende 2009 in einem ersten Schritt mit ca. 40 Akteuren und Einrichtungen Gespräche geführt zur Identifizierung von Erneuerungs- und Kooperationsmaßnahmen in den beiden Modellquartieren.

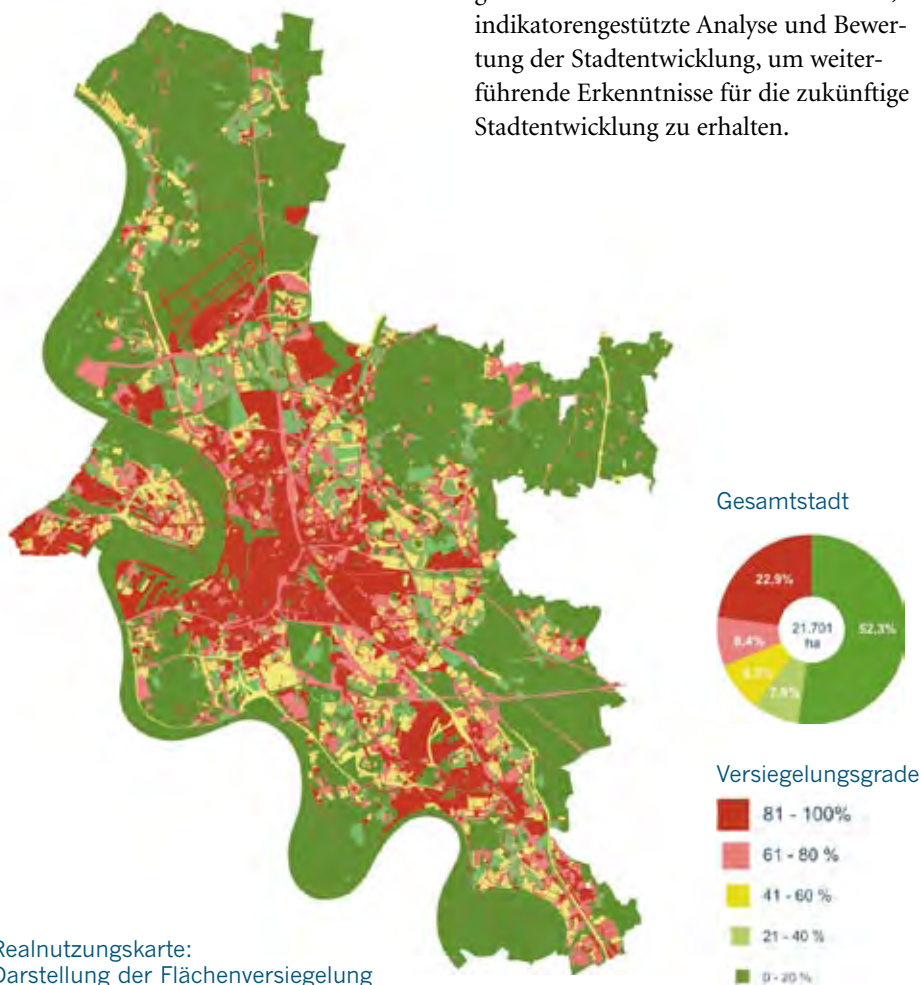
### 3.1.2 Realnutzungskarte

Auf der Grundlage des wirtschaftlichen Strukturwandels vom Industrie- zum Dienstleistungs- und Wissensstandort sind in der Landeshauptstadt Düsseldorf eine erhebliche Anzahl an Flächen freigesetzt und einer neuen Nutzung zugeführt worden. Aber auch nicht mehr genutzte Militär- und Bahnflächen eröffneten und eröffnen eine Möglichkeit der Folgenutzung. Zahlreiche Großprojekte, wie die Neuen Stadtquartiere Derendorf oder der Medienhafen, konnten so realisiert werden. In den letzten Jahren hat sich dieser Prozess deutlich verlangsamt und die Flächenpotentiale sind nahezu ausgeschöpft. So gilt es in Zukunft mehr denn je eine dem räumlichen Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“ entsprechende Siedlungsentwicklung voranzutreiben. Hier sind umfassende Informationen zur Flächennutzung eine wichtige Grundlage, die zur

Identifikation weiterer Flächenpotentiale für Wohnen und Gewerbe herangezogen werden können.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf verfügt seit Mitte der 1990er Jahre über die Realnutzungskarte als Instrument der Raumbearbeitung. Sie stellt die aktuelle Flächennutzung für das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt und somit den Ist-Zustand der Stadtentwicklung blockschon in mehr als 120 verschiedenen Nutzungstypen dar. Ebenso kann die Versiegelung – gruppiert in 5 Abstufungen – visualisiert werden. Durch die langjährige Fortschreibung sind Aussagen über Entwicklungen der Flächennutzung und die Abschätzung aktueller Trends möglich.

Die Realnutzungskarte wird zukünftig ein wichtiges Instrument zur Erfassung und Beobachtung städtischer Entwicklungsprozesse sein und in das Informationssystem zur Stadtentwicklung integriert werden. Ziel ist eine realitätsnahe, indikatorengestützte Analyse und Bewertung der Stadtentwicklung, um weiterführende Erkenntnisse für die zukünftige Stadtentwicklung zu erhalten.



#### 3.2 Einzelhandel

Die Einzelhandelssteuerung besitzt in der Landeshauptstadt Düsseldorf eine lange Tradition, die mit dem vom Rat 2007 beschlossenen Entwicklungskonzept „Rahmenplan Einzelhandel“ fortgeführt wird.

Einzelhandel ist ein zentrales Thema der Stadtentwicklung, weil sich die Handelsformen ständig wandeln, sich die Ansprüche der Verbraucher ändern und die rechtlichen Steuerungsinstrumente durch gesetzliche Regelungen oder die Rechtsprechung immer neu überprüft werden müssen. In der Landeshauptstadt ist der Handel sehr facettenreich vertreten. Die Bandbreite reicht von der Innenstadt mit internationaler Ausstrahlung über lebendige Stadtteilzentren mit Nischenangeboten bis zu den kleinen Nachbarschaftszentren, die eine wohnortnahe Versorgung sicherstellen. Diese Vielfalt gilt es mit stadtplanerischen Mitteln zu fördern und zu stärken.

Die Ergebnisse der Einzelhandelsvollerhebung 2009, die ein externes Gutachterbüro im Auftrag des Stadtplanungsamtes durchgeführt hat, liegen vor. Erhoben wurden alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet. Es wurde unter anderem die Verkaufsflächengröße und das zugehörige Sortiment ermittelt.

Diese Erhebung, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert wird, dient als Arbeitsgrundlage für viele Aufgabenbereiche in der Stadtverwaltung. Zum einen wird sie zur Grundlagenermittlung für die unterschiedlichsten Planungsbereiche herangezogen. Zum anderen werden Ansiedlungsvorhaben mit Hilfe dieser Daten geprüft und die Aktualisierung des Rahmenplans Einzelhandel vorbereitet. Dank dieser empirischen Ermittlung und deren kontinuierlicher Fortschreibung ist es möglich, die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet zu bewerten und steuernd einzugreifen.

Die umfassenden Bemühungen die Attraktivität der Zentren zu erhalten und falls möglich zu steigern, sind in vielen Bereichen erfolgreich. So verfügt die Stadt Düsseldorf über vitale Zentren mit einem

vielfältigen und kleinteiligen Angebot. Allerdings muss festgestellt werden, dass sich bundesweite Entwicklungstendenzen im Einzelhandel auch in der Landeshauptstadt abzeichnen. So hält die Expansion im Lebensmitteleinzelhandel weiter an. Bestehende Betriebe werden vergrößert, neue errichtet und gleichzeitig kleinere Ladenlokale aufgegeben. Der inhabergeführte Facheinzelhandel hat weiterhin große Probleme Nachfolger zu finden. Daher schließen zum Teil traditionsreiche Geschäfte. Andererseits eröffnen gerade in Lagen mit erschwinglichen Mietpreisen Fachgeschäfte mit neuen Geschäftsideen.

Von den negativen Auswirkungen dieser Entwicklungen sind vor allem die kleinsten Zentren, die Nachbarschaftszentren, betroffen, weil sie wegen der oft geringen Anzahl an Betrieben besonders empfindlich auf den Wegfall von Betrieben reagieren. Daher gilt es die Magnetbetriebe dieser Zentren zu unterstützen und die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel im Einzugsbereich der Zentren mit den Mitteln des Planungsrechts zu verhindern, wenn dem jeweiligen Zentrum Schaden droht.

Dieses Ziel wurde durch ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster (Az. 10 A 2350/07) bestätigt. Im konkreten Fall hat das Gericht im Jahr 2009 in Übereinstimmung mit der städtischen Einschätzung festgestellt, dass die geplante Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters im Stadtteil Lohhausen das dortige Nachbarschaftszentrum in seinem Bestand gefährden würde und daher nicht zulässig sei.

In einem weiteren Urteil (Az. 10 A 1676/08) hat das Oberverwaltungsgericht dem § 24a Landesentwicklungsprogramm, bei dem es sich um ein Landesgesetz handelt, den Zielcharakter abgesprochen und damit wirkungslos gemacht. Dieses Urteil ist mit dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts Leipzig vom 14.04.2010 (Az. 4 B 78.09) über die Rechtmäßigkeit der Nichtzulassung der Revision rechtskräftig geworden. Bisher wurde mit dieser gesetzlichen Vorgabe die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel landesweit gesteuert. In der An-

wendung hat diese Vorgabe den Kommunen wegen rechtlicher Unklarheiten große Schwierigkeiten bereitet, so dass zu hoffen bleibt, dass eine neue gesetzliche Regelung transparenter und rechtssicherer sein wird. Trotz des hohen Klagerisikos und der schwierigen Rechtsmaterie verfolgt die Stadt weiterhin konsequent die im Rahmenplan Einzelhandel formulierten Planungsziele. Dies geschieht in erster Linie mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung.

So dient der im Verfahren befindliche B-Plan Nr. 5375/49 Östlich Aachener Straße der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb eines Zentrums. Daher wird mit dem Instrument der Sondergebietsausweisung und der Festsetzung von Gewerbegebieten der Zulässigkeitsrahmen vorgegeben.

Der ebenfalls in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 5282/20 Niederrheinstraße hat den Erhalt und Schutz des angrenzenden Nachbarschaftszentrums zum Ziel und wird mit Hilfe eines neuen Paragraphen im Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 2a BauGB) umgesetzt. Zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sind im Plangebiet nicht gewollt, weil diese das Zentrum gefährden.



Zentraler Versorgungsbereich Nordstraße

Die rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 5971/22 Nürnberger Straße und Nr. 5971/23 Niederheider Straße dienen dagegen der Sicherung vorhandener gewerblich-industrieller Grundstücke. Diese Gebiete sind Bestandteile eines der größten Gewerbeareale in Düsseldorf. Deshalb wurden in diesen Plangebieten Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme von Werksverkauf ausgeschlossen.

### 3.3 Stadterneuerung

Die Erneuerung und der Umbau unserer Städte sowie der Erhalt der Funktionsfähigkeit des Stadtorganismus sind zentrale Aufgaben einer nachhaltigen Stadtpolitik. Durch Stadterneuerung- bzw. Stadtumbauprozesse gilt es attraktive und lebenswerte Quartiere und Infrastrukturen zu erhalten oder sie dazu umzubauen, die Identitäten im Stadtteil zu stärken und die soziale Stabilität zu sichern.

Neben dem bekannten Instrument des Programms „Soziale Stadt“ gewinnen dabei zunehmend privat initiierte Umbau- und Aufwertungsansätze – zum Beispiel in Form von Immobilien- und Standortgemeinschaften – an Bedeutung.

#### 3.3.1 Abschluss „Soziale Stadt NRW“ Flingern/Oberbilk

Auf dem Jubiläumskongress des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – 10 Jahre Soziale Stadt – im Mai 2009 berichtete Lutz Lienenkämper, ehemaliger Minister für Bauen und Verkehr in Nordrhein-Westfalen in seiner Rede „Soziale Stadt – Das Programm aus Sicht

der Länder“: „Ich hatte vor kurzem die Gelegenheit, mich persönlich von den Resultaten der Städtebauförderung in Düsseldorf Flingern/Oberbilk zu überzeugen... Ein wichtiger Schlüssel zur Erneuerung war die Gestaltung des öffentlichen Raums. Insgesamt entstanden in dem hoch verdichteten Stadtteil 75.000 Quadratmeter Grünfläche. Und das mitten in der Stadt! ... Der integrative Ansatz der Sozialen Stadt wurde hervorragend umgesetzt. Warum? Weil die Erwachsenen nicht nur ein kulturelles Umfeld und Orte zum Treffen brauchen und die Kinder nicht nur den Spielplatz und die Kindertagesstätte und die Schule in der Nähe benötigen, sondern weil Menschen genauso auch ein ansprechendes und ökologisches Umfeld wünschen.“

#### Acht Jahre integrierte Quartiersentwicklung

Ende der 90er Jahre konzentrierten sich in den beiden Stadtteilen ökonomische, gesellschaftliche, städtebauliche und ökologische Defizite. Rat und Verwaltung entschieden sich vor zehn Jahren für eine ressortübergreifende Stadterneuerungsstrategie mit einem integrierten Hand-

lungskonzept. In acht Jahren setzte die Stadtverwaltung mit den Bürgerinnen und Bürgern aus Flingern und Oberbilk ein umfangreiches Vor-Ort-Programm um, von dessen Breite und Wirksamkeit der im Jahr 2009 erschienene Abschlussbericht des Stadtplanungsamtes in der Reihe Beiträge zur Stadtplanung und Stadtentwicklung zeugt.

Mit Investitionen von 15 Millionen Euro sind weitreichende Verbesserungen in den beiden Stadtteilen erzielt worden mit baulich-gestalterischen Projekten ebenso wie mit Projekten zur Stärkung der sozialen Infrastruktur und des Zusammenlebens. Das starke bürgerschaftliche Engagement und die neuen Kooperationen für eine gute Nachbarschaft haben den Prozess der Stadteilerneuerung zu einer Erfolgsgeschichte gemacht. So konnten die Stadtteilbüros Birken- und Ellerstraße – das jeweilige Quartiersmanagement vor Ort – Ende 2008 aufgelöst werden. Die Ziele des Handlungskonzeptes waren erfüllt, die Wohnquartiere waren und sind wieder attraktiver und lebenswerter geworden. Seit Jahren ziehen wieder mehr Menschen nach Oberbilk und Flingern.



Runder Tisch zur Qualitätssicherung Sonnenpark



Gestalten der Beton-Schlange auf dem Hermannplatz



Mit einem städtischen Förderprogramm verschönerten Hausbesitzer 166 Fassaden in Flingern/Oberbilk



#### Projekte und Nachhaltigkeit

Die Städtebauförderung des Landes und des Bundes unterstützte die integrierte Quartiersentwicklung. Zusätzlich zu den Bundesmitteln für das Programm „Soziale Stadt“ wurden ergänzende Mittel bereit gestellt für nicht-bauliche Maßnahmen – wie die Modellvorhaben „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ und „Wir setzen Zeichen“. Daraus wurden über das Stadtteilbüro folgende Projekte implementiert:

- Das Netzwerk „Forum Schule und Unternehmen“ zur gezielten Berufsorientierung junger Menschen wird vom Schulverwaltungsamt weitergeführt.
- Frauen mit Zuwanderungsgeschichte wurden von zwei sozialen Trägern in Fliegern und Oberbilk zu „Familienpatinnen“ qualifiziert. Sie beraten 70 Familien zu Kindererziehung, Bildungsmöglichkeiten und Gesundheitsfragen.
- Die vielen Bauprojekte hatten Schrittmacherfunktion für positive Entwicklungen. So entstanden leistungsfähige Kooperationen und Netzwerke für Familien und Kinder, Runde Tische für eine aufmerksame und achtsame Nutzung des neu gestalteten öffentlichen Raums.
- Im Lenkungsteam Kölner Straße führen Geschäftsleute, Immobilieneigentümer, Oberbilker Vereine und IHK den Prozess des Stadtteilmarketing seit 2009 eigenständig weiter.
- Der zentral gelegene Hermannplatz ist in 2008 zu einem hellen, freundlichen und sicheren öffentlichen Raum und Spielplatz umgestaltet worden. Zum positiven Image tragen seit Jahren das Engagement und die Kooperationen von Einrichtungen und bürgerschaftlich organisierten Stadtteilbewohnern bei.
- Mit Kunst und Licht erstrahlt die Fußgänger-Unterführung Wetterstraße seit dem Umbau in 2008. Die künstlerische Gestaltung übernahmen Schüler und junge Künstler.
- Nachbarschaftsverein „Oberbilker Stadtgärtner“ und Stadtteilbüro erhielten im April 2009 von der Architektenkammer und den Ministerien für Bauen und Integration in NRW eine von fünf Auszeichnungen für das bürgerschaftliche Engagement und den Vorbildcharakter des Gartens Ellerstraße für vergleichbare innerstädtische Situationen. (siehe [www.nrw-wohnt.de/index.php?id=84](http://www.nrw-wohnt.de/index.php?id=84))



Eröffnungsfest Fußgängerunterführung Wetterstraße



Preisverleihung „Lebendige Nachbarschaften“ für die Oberbilker Stadtgärtner

#### 3.3.2 Entwicklungskonzept Innenstadt Südost

Der südöstliche Teil der Innenstadt – der Bereich entlang der nördlichen Oststraße, des Worringer Platzes und zwischen Immermannstraße, Konrad-Adenauer-Platz, Graf-Adolf-Straße und Berliner Allee – fällt im Vergleich zum gesamten Innenstadtbereich durch geringere Nutzungs- und Gestaltungsqualitäten im Straßenraum und im Gebäudebestand ab. Nur wenige Quartiere sind stabil, wie Teile der Immermannstraße mit ihrer hohen Bedeutung für die japanische Gemeinschaft.

Um die Funktionsschwächen und Trading-down-Prozesse zu stoppen und umzukehren, soll an die gelungenen Beispiele Berliner Allee und Graf-Adolf-Straße angeknüpft werden. Hier ist der öffentliche Raum aufgewertet, Einzelhandel und Gastronomie haben sich konsolidiert über Investitionen im privaten Bereich und die privat-öffentliche Kooperation einer Immobilien- und Standortgemeinschaft.

Mit dem im Juni 2008 vom Rat beschlossenen Entwicklungskonzept Innenstadt Südost wurde der Aufwertungs- und Profilierungsprozess eingeleitet. Der Umbau des Konrad-Adenauer-Platzes auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs soll ein zentraler Bestandteil sein. Nach der Auftaktveranstaltung im November 2008 zu Kooperationsmöglichkeiten zwischen Stadt, Industrie- und Handelskammer und Akteuren vor Ort und nach ersten Gesprächen mit Immobilieneigentümern und Geschäftsleuten beauftragte das Stadtplanungsamt im Herbst 2009 einen externen Gutachter, um die anstehenden Stadtteilmarketingprozesse aufzubauen.

Dieser führte eine städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Analyse des Gebietes durch, anschließend zahlreiche Expertengespräche mit Akteuren und mobilisierte neue Mitstreiter. So konnten Bereiche definiert werden, in denen die kooperative Erarbeitung von Handlungskonzepten möglich erscheint. Mit den in 2010 stattfindenden Quartiersgesprächen sollen jeweils individuelle, ausgewogene Lösungen für den Straßen- und Stadtraum im Gebietszusammenhang erarbeitet werden.



### 3.4 Umweltbelange in der Stadtplanung

Seit mittlerweile zwei Jahren ist der Bereich „Umweltbelange in der Stadtplanung“ in das Stadtplanungsamt eingegliedert. Zu den Aufgaben des Bereiches zählen die Strategische Umweltprüfung (auch Plan-Umweltprüfung genannt) und die (Projekt)-Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die Unterstützung des Lokalen Agenda-Prozesses in der Stadt. Durch diese Integration des Tätigkeitsspektrums in das Stadtplanungsamt können die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Stadtplanung noch konsequenter verfolgt werden.

#### 3.4.1 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) unterliegen alle nach dem 20.07.2004 neu begonnenen Bauleitplanverfahren bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung im Normalverfahren grundsätzlich einer Umweltprüfungs(UP-)pflicht. Laut BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.



Renaturierter Abschnitt der Düssel in Derendorf

Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung wird neben sozialen und wirtschaftlichen Aspekten vor allem durch die Berücksichtigung von umweltschützenden Anforderungen gewährleistet.

Viele Fragen (bspw. Klimaschutz, Verkehrs- und Gewerbelärm, Wasserschutzzonen, Naturhaushalt u.v.a.m.) können von den beteiligten Dienststellen i.d.R. selbst

beantwortet werden. Lediglich zu Fragen planungsrelevanter Umweltauswirkungen werden z. T. Gutachten externer Stellen eingeholt.

Der Bereich „Umweltbelange in der Stadtplanung“ des Stadtplanungsamtes koordiniert die eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen, klärt Widersprüche, führt Abstimmungen durch und erstellt den Umweltbericht, in dem die verschiedenen Umweltbelange und deren Wechselwirkungen umfassend dargestellt werden.

Dieses Dokument wird an die zuständige Stadtplanerin / den zuständigen Stadtplaner übergeben. In einem kontinuierlichen Prozess fließen die Umweltbelange in die weitere Erarbeitung des Planes ein.

Während der öffentlichen Auslegung erhalten die Öffentlichkeit und die bisher im Verfahren beteiligten Dienststellen und Institutionen den Plan-Entwurf zur abschließenden Betrachtung. In diesem Schritt besteht letztmalig die Gelegenheit zu prüfen, ob sich die umweltrelevanten Vorschläge in den Planinhalten wiederfinden.

Der Plan-Entwurf wird nach Auswertung der eingegangenen Anregungen vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf als Satzung beschlossen.



Erster Fahrradausflug im Volksgarten

#### 3.4.2 SUP – Strategische Umweltprüfung für Pläne und Programme

Eine Strategische Umweltprüfung (SUP) ist für bestimmte Pläne und Programme notwendig, die jeder EU-Mitgliedsstaat in einem vorgegebenen Rahmen für sich definieren kann. Hier werden in einer frühen Planungsphase die Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

In der Bundesrepublik Deutschland ist dies z. B. der Bundesverkehrswegeplan. In NRW sind bspw. die (Vor)Planungen zum Rhein-Ruhr-Express (RRX) SUP-pflichtig. Bei den bisherigen Schritten zu diesem Vorhaben hat der Bereich „Umweltbelange in der Stadtplanung“ die umwelt- und stadtplanerischen Aspekte zusammengeführt und vorgebracht.

#### 3.4.3 Vorhaben und Projekte nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

In der Anlage zum UVPG sind Vorhaben und Projekte mit bestimmten Dimensionen (Flächengröße, Produktionsdurchsatz u.ä.) aufgelistet. Hieraus leitet sich dann ein gestuftes Herangehen zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ab.

Bei der standortbezogenen bzw. allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles sind die möglicherweise schädlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu beschreiben (Screening). Auf Grundlage dieser Erkenntnisse ist zu entscheiden, ob die UVP fortgeführt werden muss oder beendet werden kann.

Im Bereich „Umweltbelange in der Stadtplanung“ werden die notwendigen Untersuchungsschritte für städtische Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht prüfpflichtig sind, durchgeführt und begleitet.

#### 3.4.4 Lokale Agenda 21 Düsseldorf LA 21 Fachforum II „Lebensraum Stadt“

Der 1996 mit einem Beitrittsbeschluss des Rates zur Charta von Aalborg offiziell gestartete Lokale-Agenda-Prozess beteiligt die gesellschaftlich repräsentativen Gruppen in zurzeit 4 Fachforen und 2 Netzwerken. Das bürgerschaftliche Engagement im Fachforum II „Lebensraum Stadt“ wird durch das Stadtplanungsamt unterstützt. Dazu gehört bspw. die Internetseite [www.gruenbuch.de](http://www.gruenbuch.de). Ziel dieses Agendaprojektes ist es, allgemein verständliche Informationen für mehr vertikales und horizontales Grün zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus widmet sich das Fachforum Themen wie dem zweiten grünen Ring, Licht im Freiraum oder der Umgestaltung des Oberbilker Marktes.

### 3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

#### 3.5 Bauleitplanung

##### Wo darf gebaut werden? Welche Nutzungen sind wo zulässig? In welcher Art und in welchem Maß darf gebaut werden?

Solche oder ähnliche Fragen beantwortet die Bauleitplanung, von der jeder direkt oder indirekt betroffen ist – als Anlieger, als zukünftiger neuer Bewohner oder vielleicht auch als Bauherr. Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungsinstrument zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet. Sie ist gegliedert in die „vorbereitende Bauleitplanung“ (Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet) und die „verbindliche Bauleitplanung“ (Bebauungspläne für räumliche Teilbereiche des Stadtgebiets).

##### Welche Planarten gibt es?

Die Bauleitplanung ist Teil eines vertikalen und horizontalen Systems raumbezogener Planungen. Je nach räumlicher und administrativer Ebene des zu beplanenden Gebietes hat der deutsche Gesetzgeber verschiedene Planungsebenen vorgesehen. Dementsprechend sind Aufgaben, Maßstäbe und mögliche Aussagetiefe der Planwerke unterschiedlich. Es wird dabei nach einem hierarchischen Prinzip vorgegangen, nach dem eine untergeordnete Planung der übergeordneten nicht widersprechen darf, gleichzeitig aber die Belange der untergeordneten Ebenen bei der Aufstellung der übergeordneten Pläne und Programme zu berücksichtigen sind (sog. „Gegenstromprinzip“).

Der Planungsprozess, von der Idee über die Entwicklung von Rahmenkonzepten, der Durchführung von Wettbewerben, der Aufstellung von Bebauungsplänen mit der Prüfung der unterschiedlichen, teilweise konkurrierenden Interessen, die Verfeinerung der Konzepte bis hin zur Vermarktung und Realisierung der Projekte beinhaltet komplexe und vielschichtige Verfahren und stellt einen wesentlichen Arbeitsschwerpunkt des Stadtplanungsamtes dar.

Das Verfahren ist neben der klassischen Planungs- und Entwurfsarbeit wesentlich von Beteiligungsprozessen bestimmt.

**Der Regionalplan** wird von der Regionalplanungsbehörde erarbeitet und vom Regionalrat für den Regierungsbezirk beschlossen (Träger der Regionalplanung ist die Bezirksregierung). In diesem Plan werden die Ziele der Raumordnung, die im Landesentwicklungsplan enthalten sind, für die jeweilige Region konkretisiert. Im Regionalplan wird z. B. die im Landesentwicklungsplan vorgenommene Abgrenzung des Siedlungs- und Freiraumes dargestellt, die für die Gemeinden den Rahmen der Siedlungsentwicklung bildet. Jeder Bauleitplan, also Bebauungsplan und Flächennutzungsplan, muss die Ziele der Raumordnung beachten.

**Der Flächennutzungsplan** stellt die Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet dar. Neben der Festlegung der Flächennutzung bereits bebauter Gebiete wird im Flächennutzungsplan auch die auf der Grundlage der städtebaulichen Entwicklung beabsichtigte Nutzung bisher unbebauter Flächen dargestellt. Aus dem Plan kann abgelesen werden, wo im Stadtgebiet Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Grünflächen, Verkehrsflächen usw. ausgewiesen sind. Der Flächennutzungsplan ist verbindlich für Behörden, hat jedoch keine unmittelbare Rechtswirksamkeit für den Bürger. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die Bebauungspläne abgeleitet.

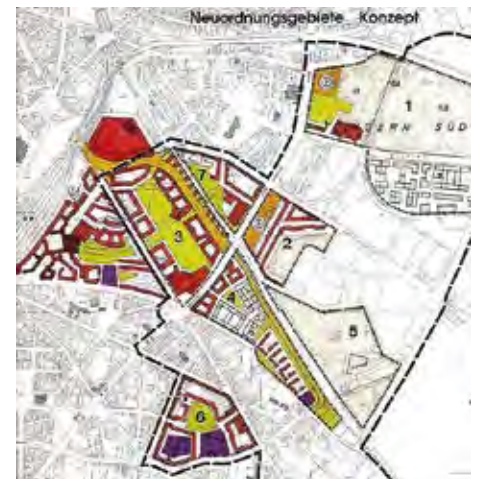
**Der Rahmenplan** stellt konzeptionelle Planungen für eine zumeist größere Teilfläche des Stadtgebietes dar und umschreibt größere städtebauliche Zusammenhänge. Der Rahmenplan stellt damit ein Bindeglied zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan dar. Er hat jedoch informellen Charakter, denn er ist im Gegensatz zu den anderen hier dargestellten Planarten nicht gesetzlich normiert und begründet z. B. im Gegensatz zum Bebauungsplan kein Baurecht. Er stellt vielmehr eine Zielvereinbarung zwischen Politik und Planungsverwaltung dar, auf deren Grundlage u. a. Bebauungspläne erarbeitet werden.



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan (Stadtbezirk 1)



Beispiel für einen Rahmenplan

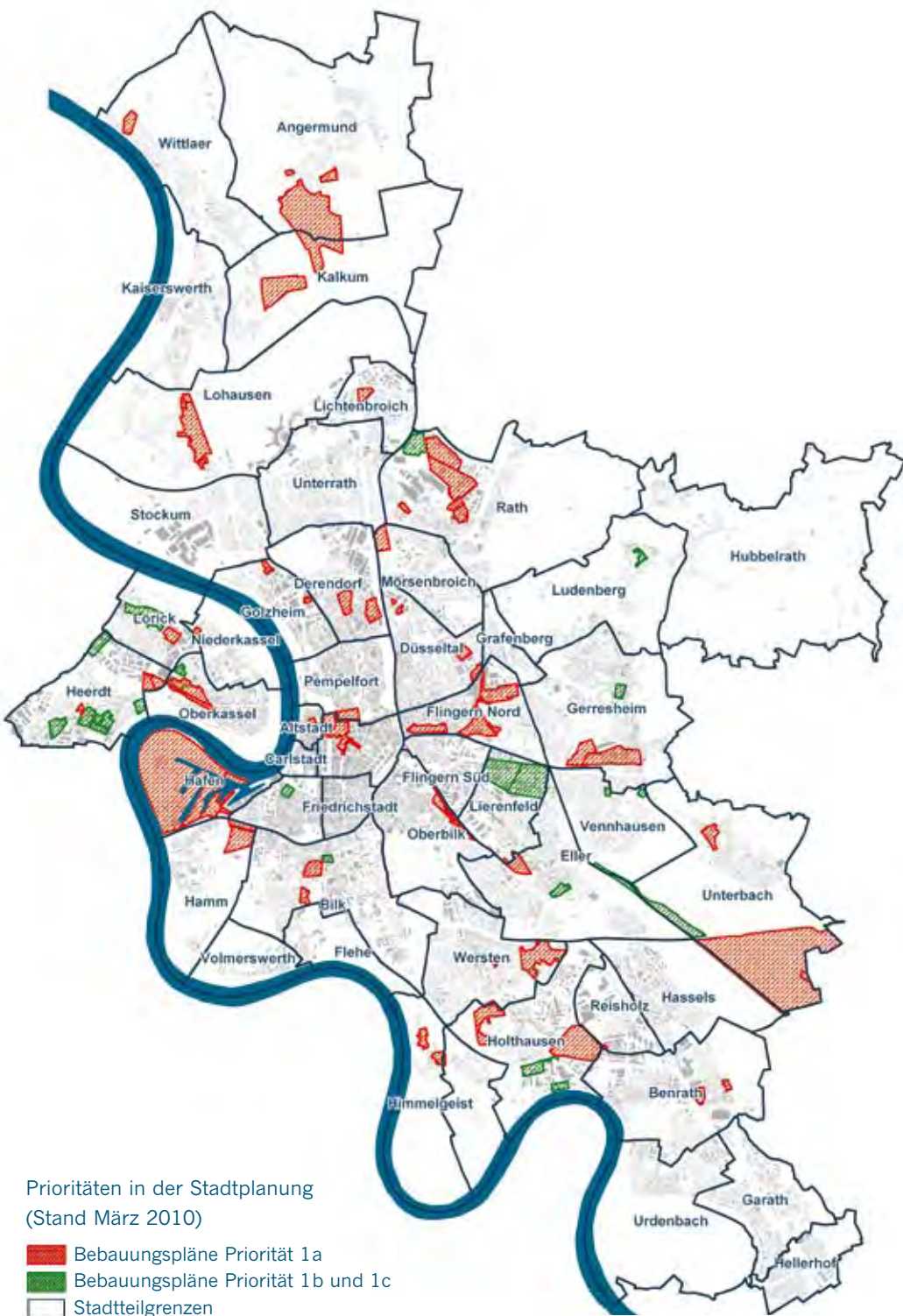


Bürgerinnen und Bürger, Träger öffentlicher Belange und die politischen Mandatsträger werden umfangreich in die Planungen eingebunden. Neben Veranstaltungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung der Pläne werden der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung, der Ausschuss für Umweltschutz sowie die Bezirksvertretungen und je nach Planinhalte der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung und der Ordnungs- und Verkehrsausschuss beteiligt. Das Stadtplanungsamt entwickelt die verschiedenen Projekte häufig in enger Zusammenarbeit mit Investoren und Projektentwicklern. So werden die Konzepte

**Der Bebauungsplan** setzt die Art und das Maß der Nutzung und Bebauung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen für räumlich eng begrenzte Bereiche verbindlich fest. Aus dem Plan kann abgelesen werden, welche Nutzungsart, Geschossigkeit und Bebauungsdichte für die einzelnen Grundstücke festgesetzt sind. Darüber hinaus kann die durch Baulinien und Baugrenzen festgelegte bebaubare Fläche erfasst werden. Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen, die Festsetzungen des Planes sind für den Grundstückseigentümer rechtsverbindlich. Er ist Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen im Baugenehmigungsverfahren.



Auszug aus dem B-Plan 5583-034  
Im Schlink



Prioritäten in der Stadtplanung  
(Stand März 2010)

- Bebauungspläne Priorität 1a
- Bebauungspläne Priorität 1b und 1c
- Stadtteilgrenzen

eng auf die Bedürfnisse der späteren Nutzer abgestimmt. Gleichwohl sind städtische Interessen und gesamtstädtische Planungsziele zu wahren. Die intensive Kooperation mit Entwicklern und Investoren machen Planungsprozesse stark von externen Faktoren abhängig und konjunkturelle Schwankungen und Veränderungen unternehmerischer Ziele erfordern eine Neuausrichtung der Planungsziele und damit besondere Flexibilität im Planungsverfahren. Um die Vielzahl der Projekte steuern und zielgerichtet bearbeiten zu können, werden alle Verfahren in einem Projektmanagementsystem erfasst, womit unter anderem eine Prioritätenliste dargestellt wird.

Unter den oben dargestellten Bebauungsplanverfahren der Prioritäten 1a, 1b und 1c befindet sich eine größere Anzahl von Projekten in einer Phase, in der noch keine Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt ist. Einen Überblick über Verfahren, die im Berichtszeitraum abgeschlossen wurden oder bereits eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt wurde, befindet sich im Anhang dieses Berichtes.

Informationen über aktuelle Verfahren finden Sie unter [www.duesseldorf.de/planung/bauleit](http://www.duesseldorf.de/planung/bauleit)

### 3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

#### 3.5.1 Flächen der Nutzungsmischung – Wohnen und Arbeiten

Die Überwindung funktionsgetrennter Stadtstrukturen zugunsten einer kleinräumlichen Mischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Soziales, Freizeit und Kultur gilt als Schlüssel für eine nachhaltige Stadtentwicklung und für eine qualitätsvolle Lebens- und Arbeitswelt. So gelten „Schlafstädte/-stadteile“ mit geringer Arbeitsplatzdichte und hohen Auspendlerzahlen als nicht mehr zeitgemäß, durchmischte Quartiere bieten hingegen eine hohe Vielfalt, Attraktivität und Lebendigkeit. Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten vereinfacht die Alltagsorganisation, ermöglicht Kontakte und kurze Wege. Ein belebtes Quartier wird zudem häufig als sicher wahrgenommen und erhöht somit die Aufenthaltsqualität.

Die Umstrukturierungsflächen in Düsseldorf bieten wieder die Möglichkeit für innerstädtische Bauflächen mit durchmischten Strukturen. Sie eröffnen auch eine Chance, den Bevölkerungsverlust der Innenstädte umzukehren. Hierzu müssen Quartiere geschaffen werden, deren Wohnangebot den Bedürfnissen der unterschiedlichen Gruppen auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt gerecht wird, die aber auch über hohe städtebauliche und freiraumplanerische Qualitäten verfügen. Gleichzeitig gilt es die lokale Wirtschaft zu fördern und in das Quartier zu integrieren. Zudem bietet sich die Möglichkeit, den Quartieren einen eigenen Charakter zu geben. Die Identifikation mit dem Quartier ist insbesondere für ältere Menschen ein wichtiger Faktor zum Aufbau sozialer Netzwerke, die zur Stabilität von Stadträumen beiträgt. Die Ergänzung der eigenen Infrastruktur der Quartiere ist eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung.

#### BelsenPark – Neues Stadtquartier auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes Oberkassel

Der ehemalige Oberkasseler Güterbahnhof gehört zu den wichtigsten Düsseldorfer Entwicklungsgebieten, deren Umsetzung in den nächsten Jahren vorgesehen ist. In Zusammenarbeit zwischen den Grundstückseigentümern und dem Stadtplanungsamt wurde in den vergangenen Jahren der Bebauungsplan für den östlichen Teilbereich erarbeitet. Ziel der Planung ist die Errichtung des „BelsenParks Oberkassel“, eines neuen Stadtquartiers mit Wohn- und Bürogebäuden, Einzelhandel, Gastronomie sowie einer Parkanlage. Das Bebauungsplanverfahren ist mit der Rechtskraft des Planes im Frühjahr 2010 abgeschlossen worden.

Der ehemalige Güterbahnhof erstreckt sich vom Belsenplatz bis zur Brüsseler Straße nördlich der Schanzenstraße und südlich der Hansaallee. Nachdem 1981 der Bahnbetrieb auf dem Gelände eingestellt wurde, hatten sich dort zwischenzeitlich Nutzungen angesiedelt, die der Lagekunst der Flächen und ihres Potentials in keiner Weise gerecht wurden. Große Teile des Bahnhofsareals lagen brach, weitere Flächen wurden durch einen Holzgroßhandel und anderen Gewerbebetrieben, aber auch für temporäre Veranstaltungen genutzt.

1990 wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb mit dem Ziel durchgeführt, einen Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofes und die angrenzenden Bereiche zu entwickeln. Kernidee des ersten Preisträgers war die Weiterführung der Luegallee entlang einer Wasserachse durch das Areal mit angrenzendem Wohnungsbau mit einer Kapazität von 1.600 Wohnungen. Der Entwurf des 1. Preisträgers Thees Ar-

chitekten (Köln) konnte jedoch aufgrund langfristiger Pachtverträge mit zwei Autohäusern im Plangebiet bis zum Jahre 2002 nicht weitergeführt werden.

Gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer wurde dann 2002 der Rahmenplan durch das damalige Büro JSK (heute SOP) (Düsseldorf) überarbeitet. Dem Planungsziel, einen überwiegenden Wohnanteil auf dieser Fläche zu planen, wurde auch in der Überarbeitung gefolgt.

Da im westlichen Abschnitt des ursprünglichen Rahmenplans eine Umsetzung der Planung angesichts der weiterhin vorhandenen gewerblichen Nutzung erkennbar nicht zeitnah umgesetzt werden konnte, wurde dieser Bereich ab 2007 aus dem Bebauungsplanverfahren ausgeklammert.

Zentrales Element des städtebaulichen Entwurfes von JSK ist eine autofreie Promenade, die geradlinig vom Belsenplatz durch das Gebiet führt. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung einer hochwertigen drei- bis fünfgeschossigen Bebauung vor, die um den zentralen Stadtpark gruppiert wird. Unmittelbar westlich des Belsenplatzes entsteht in Verlängerung der Luegallee eine Fußgängerzone mit vielfältigen, der Nahversorgung dienenden Einkaufsmöglichkeiten. Über den im Erdgeschoss befindlichen Einzelhandel- und Gastronomienutzungen sind in den Obergeschossen Wohn- und Büronutzungen vorgesehen. Unterhalb der Fußgängerzone und den angrenzenden Gebäuden befindet sich eine zweigeschossige Tiefgarage für Anlieger und Besucher.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über drei Anschlüsse an der Hansaallee sowie eine eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit über den Greifweg für Anlieger und als Tiefgaragenzufahrt.





Städtebaulicher Entwurf für den östlichen Teilbereich des Güterbahnhofes Oberkassel

An dem lang gestreckten zentralen Stadtteilpark gruppieren sich U-förmig angeordnete Wohngebäude, die sich zum Park öffnen. Der ca. 2 ha große öffentliche Park bildet eine grüne Zwischenzone zwischen dem Greifweg und der neuen Bebauung und bereichert das Angebot an öffentlichen Frei- und Spielflächen in Oberkassel. Innerhalb der geplanten Wohnbebauung ist auch die Errichtung einer vierzügigen Kindertagesstätte vorgesehen.

Insgesamt wird mit der Planung das Ziel verfolgt, ein lebendiges Quartier mit einer Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, Kunst, Einkaufen und Freiraumnutzungen zu schaffen. So sollen die Strukturen im Stadtteil Oberkassel gestärkt und eine dauerhafte Belebung des Gebietes bewirkt werden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 5178/044 – Ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel – wurde im Sommer 2009 durchgeführt. Aufgrund der eingereichten Anregungen und Einwendungen wurde der Plan am westlichen Ende der Fußgängerzone, gegenüber dem Videokunstmuseum und Baudenkmal Schanzenstraße 54, geändert. Statt einer fünfgeschossigen Bebauung und einer Nutzung als Mischgebiet wird nunmehr ein Sondergebiet für eine Kunst- und Ausstellungshalle mit maximal zwei Geschossen und einer öffentlichen Grünfläche ausgewiesen.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan durch den Rat der Stadt Düsseldorf ist im Mai 2010 erfolgt.



Luftbild des Planungsgebietes



#### Andreasquartier, Altstadt

Das historische Gerichtsgebäude an der Mühlenstraße im Herzen der Altstadt wurde den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Das Land fasste den Beschluss, die Nutzung in diesem Gebäude aufzugeben und an der Werdener Straße ein neues Justizgebäude zu errichten.

Mitte 2007 ging das Grundstück an einen privaten Investor als Eigentümer über. Das 1913-1921 errichtete alte Justizgebäude steht unter Denkmalschutz, ebenso die Fassade des ehemaligen Coelestinerinnen-Klosters. Es ist geplant, das alte Gerichtsgebäude zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die restliche nicht denkmalgeschützte Bebauung, in der Nachkriegszeit zwischen 1952 und 1963 errichtet, soll abgebrochen werden.

Im Frühjahr/Sommer 2008 wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt, um für das wertvolle Grundstück eine qualitativ hochwertige städtebauliche und architektonische Lösung zu finden. Dem damaligen Büro JSK wurde der 1. Preis zugesprochen, der Entwurf wurde, mit Anregungen der Jury für eine Konkretisierung und Überarbeitung, zur Grundlage des Bebauungsplanes.



Blick in den Innenhof  
darunter: Ansicht von Nordost

Folgende Ziele der Planung sind zusammengefasst zu benennen:

- Die weitgehende Erhaltung des Altbaus an der Mühlenstraße und der Liefergasse und seine Umnutzung zu einem Hotel oder Boardinghouse sowie für Wohnungen, teilweise auch in Verbindung mit auf die Haushaltsführung bezogenen Dienstleistungen (sogenannte „Service-Apartments“) und andere geeignete Nutzungen (z. B. Gastronomie, Markenshops, Büroflächen etc.).
- Die Entwicklung eines Bereiches für gewerbliche Nutzung (überwiegend Büroflächen) zwischen dem Altbau im Süden, der Neubrückstraße im Osten und über Eck anteilig der Ratinger Straße im Norden.
- Die Schaffung insbesondere von Wohngebäuden in den übrigen Teilen des Plangebietes.

Die im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzte Fläche wurde entsprechend der Zielsetzung gegliedert. Großer Wert wurde auf die Qualität zur Gestaltung der Freiflächen gelegt. Der Gesamtkomplex zur Neubebauung erschließt sich über zwei Innenhöfe. Der Innenhof rückwärtig der Neubrückstraße soll halböffentlich angelegt werden; der Innenhof der Bebauung an der Liefergasse ist privat und nur den Wohnnutzungen zugeordnet.

Der Bebauungsplan wurde im März 2010 rechtsverbindlich.





### Neue Stadtquartiere Derendorf

Das Bebauungsplangebiet Stadtquartiere Derendorf ist mit ca. 30 ha Fläche eines der größten städtebaulichen Entwicklungsbereiche Düsseldorfs, das auf der einen Seite die nationale und internationale Konkurrenzfähigkeit der Stadt Düsseldorf fortschreibt und gleichzeitig die Identität der Stadt erhält. Durch ihre Lage unmittelbar nördlich des Hauptbahnhofes sind die Flächen optimal in das Stadtgefüge eingebunden und liegen zentral und verkehrstechnisch günstig. Hier sollen Wohnungen für 3.000 Menschen sowie 9.000 Arbeitsplätze entstehen. Die Neunutzung der Güterbahnhofflächen bietet die Chance, die Stadtteile Pempelfort, Derendorf und das Zooviertel näher aneinander zu rücken. Die Erschließung der neuen Stadtquartiere erfolgt über eine Nord-Süd-Entlastungsstraße parallel zur DB-Schientrasse.

Grundlage für den Bebauungsplanentwurf Nr. 5578/41 waren im Jahr 2000 eine städtebauliche Entwurfswerkstatt „Güterbahnhof Derendorf“ sowie 2002 die Rahmenplanung.

Die Stadt Düsseldorf verfolgt das Ziel eine urbane Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Erholen zu schaffen. Hierzu wurden drei verschiedene qualifizierte Teilbereiche mit eigenständiger Identität geschaffen.

Im Bereich B zwischen Am Wehrhahn und Franklinbrücke soll vorrangig ein Büro- und Dienstleistungsstandort mit untergeordneter Wohnfunktion mit 164.000 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche entwickelt werden. Fünf Baublöcke mit einheitlicher Wandhöhe bilden eine prägnante Stadtkante und bieten durch Hochpunkte die Möglichkeit einer außergewöhnlichen Silhouette im Stadtbild. Die Erschließung erfolgt über eine Parallelfahrbahn zur Entlastungsstraße.

Im Bereich C zwischen Franklinbrücke und Brücke Jülicherstraße soll ein attraktives Wohngebiet mit einem differen-

zierten und hochwertigen Wohnungsangebot mit ca. 1.000 Wohneinheiten für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen. Entlang der Stadtgartenallee bildet eine maximal sechsgeschossige Bebauung eine klare räumliche Kante. Die Gebäudehöhe fällt im Innenbereich auf drei Geschosse ab. Die Erschließung erfolgt über eine Wohnanliegerstraße, die an zwei Punkten an die Entlastungsstraße angebunden ist.

Eine Akzentuierung des nördlichen Auftakts der neuen Stadtquartiere im Bereich D zwischen Brücke Jülicherstraße und Brücke Münsterstraße erfolgt durch einen prägnanten Hochbau für Büronutzung mit einer Bruttogeschossfläche von 25.000 m<sup>2</sup>.

Zentrales Element der Neuen Stadtquartiere Derendorf ist die Stadtgartenallee, die als „Rückgrat“ dem Gebiet eine klare Orientierung gibt. Als fuß- und radläufige Verbindung durchquert die Stadtgartenallee auf einer Länge von ca. 2 km das gesamte Quartier und ist Bestandteil des sogenannten „Zweiten Grünen Rings“.

Alternierend zu der Stadtgartenallee entstehen Stadtgärten unterschiedlicher Größe und Charaktere. Besonderes Element des Stadtgartens B sind die charakteristischen Gleiströge und Mastleuchten, die an die Nutzung des ehemaligen Güterbahnhofes erinnern. Der Stadtgarten C ist mit vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten konzipiert (Garten der Ruhe, Garten der Bewegung, Garten der Sukzession). Hier integriert sind eine Kin-



oben: Ansicht von Osten  
darunter: Stadtgarten B, Spielband



### 3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

#### **FH-Campus Schlachthof-/Schlösser-Areal, Derendorf**

Im Jahr 2002 gab die Schlösserbrauerei die Produktion in Derendorf auf. Im Jahr darauf wurde der Betrieb des Schlachthofes endgültig eingestellt. Langfristige Pachtverträge konnten in den folgenden Jahren aufgelöst werden.

Um die innerstädtisch wichtigen Flächen qualitativ hochwertig weiter zu nutzen, wurden im Jahr 2002 und nochmals im Jahr 2006 für das Schlachthofgelände und das Schlösser-Areal städtebauliche Gutachterverfahren durchgeführt. Durch Veränderungen der Eigentumsituation des Brauereigeländes wurde 2006 eine erneute Planung notwendig. Die veränderten Interessen des Investors wurden dabei berücksichtigt.

Die Zielsetzung für das Schlösserareal sah zunächst eine brauereinahe Umnutzung vor, im zweiten Verfahren eine Vermarktung als Bürostandort.

Das prämierte Konzept des ersten Gutachterverfahrens wurde im zweiten Verfahren übernommen und aktualisiert.

Da sich für die damaligen Eigentümer des Schlösser-Areals nicht die erhofften Vermarktungsperspektiven eröffneten, wurde das Planverfahren nicht abgeschlossen.

Im Jahr 2007 erwarb das Land Nordrhein-Westfalen das ehemalige Brauereigelände. Das Land beabsichtigt, durch den Bau und Liegenschaftsbetrieb NRW, die Fachhochschule Düsseldorf, die derzeit an zwei Standorten dezentral im Düsseldorfer Stadtgebiet untergebracht ist, auf dem Gelände zu vereinigen. Damit soll gleichzeitig

Hochschulstandort geeignet.

Grundlage der Hochschulplanung ist der Entwurf des ersten Preisträgers des EU-weit ausgelobten Wettbewerbes (Preisträger Nickl und Partner, München).

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht auf den nördlichen Flächen des ehemaligen Schlachthofgeländes in Abrundung der gewachsenen Stadtstruktur Bauflächen für innerstädtisches Wohnen vor. Das Planungsziel wurde entsprechend der vorangegangenen Planung aufrecht erhalten. An der Nahtstelle zum Campus-Gelände sind eine Kindertagesstätte sowie eine Jugendfreizeitanlage geplant.

Als prägendes und gliederndes Element ist ein zentraler Grünzug in Nord-Süd-Richtung als „grünes Rückgrat“ des Gebietes angelegt. Die Grünfläche ist Teil der gesamt-



Lageplan



Perspektive auf das Campus-Gelände

Die Zielsetzung der Planung für das Schlachthofgelände sah Wohnnutzung, eine Kinder-/Jugendfreizeitanlage, den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz (Großviehhalle und Pferdeschlachthalle mit Teil der historischen Mauer) vor. Eine Vorgabe des Gutachterverfahrens war es, Lösungsvorschläge zu erarbeiten, um die denkmalgeschützten Bauten mit angemessenen neuen Nutzungen zu beleben.

das Angebotsspektrum der Fachhochschule erweitert, Synergien innerhalb der Hochschule gefördert und die Einrichtung an die zukünftigen Anforderungen angepasst werden.

Die zusammenhängende Fläche des ehemaligen Schlösser-Areals ergänzt durch eine Teilfläche des ehemaligen Schlachthofgeländes ist aufgrund ihrer zentralen, integrierten Lage und der vorhandenen Infrastrukturen besonders gut für einen

städtischen Planung zur Errichtung des „Zweiten Grünen Rings“. Der öffentliche Raum und die privaten Flächen des Campus sind durch ein Gesamtfreiflächenkonzept vernetzt und für den Bürger erschlossen. Ein hoher Qualitätsanspruch gilt der Architektur in der Umsetzung der städtebaulichen Planung.

Der Satzungsbeschluss für diesen B-Plan-Entwurf ist Ende 2010 geplant.



### Heinrich-Heine-Gärten, Heerdt

Das Plangebiet der „Heinrich-Heine-Gärten“ gehört mit einer Fläche von ca. 4,5 Hektar zu den größeren brachgefallenen, ehemals gewerblich genutzten Flächen im linksrheinischen Düsseldorf. Die Planung steht beispielhaft für den allgemeinen Wandel im Gebiet der Landeshauptstadt und folgt dabei auch den Zielen des „Rahmenplanes Heerdt“, der u. a. die Revitalisierung und Umnutzung von Brachflächen im Stadtbezirk 4 anstrebt.

Grundlage der nun vorliegenden Planung ist ein 2002/2003 durchgeführtes städtebauliches Gutachterverfahren mit vier Architektur- und Stadtplanungsbüros. Das Verfahren umfasste das Gesamtareal zwischen Heerdt Dreieck, Hansaallee, dem Gatzweiler-Gelände und die westlich

Frankonia Eurobau GmbH, die Durchführung des zweistufigen, kooperativen Gutachterverfahrens „Wohnen an der Hansaallee – Düsseldorf/Oberkassel“. Im Rahmen des Gutachterverfahrens wurde durch sieben renommierte Architekturbüros für einen Teilabschnitt eine Präzisierung des bisherigen städtebaulichen Konzeptes erarbeitet. Das Plangebiet umfasste den Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanes „Südlich Hansaallee“ und den westlich anschließenden Bereich bis zum Heerdt Lohweg. Die drei platzierten Büros wurden konkurrierend mit der Umsetzung der Planung betraut. Zentrales Ziel war die Schaffung von Wohnraum in einer angemessenen urbanen Dichte, verbunden mit einer ansprechenden Wohnqualität und hochwertig gestalteten Freiflächen. Der

sammenarbeit des Investors mit der Landeshauptstadt führte dabei zu einer für alle Seiten optimalen städtebaulichen Lösung. Der so entstandene Entwurf bildet die Grundlage des seit dem 06.12.2008 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5178/056 – „Südlich Hansaallee“. Gemäß der neuen städtebaulichen Zielsetzung wurde, in einem begleitenden Verfahren, der Flächennutzungsplan parallel zur Entwicklung des Bebauungsplanes geändert.

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf sieht im Bereich der allgemeinen Wohngebiete die Erstellung von ca. 340 Wohneinheiten vor. Für das südlich liegende Mischgebiet wird von ca. 25-60 Wohneinheiten sowie ca. 155 Arbeitsplätzen ausgegangen. Durch die klassischmoderne Architektursprache,



Perspektive des zentralen Platzes

angrenzenden Flächen bis zum Heerdt Lohweg. Das Verfahren bildet den planerischen Rahmen für die angestrebte Entwicklung im Stadtbezirk und schuf die Basis für die sich anschließenden Planungen. Aus dem Gutachterverfahren wurde der Entwurf des Büros HPP empfohlen.

Aufbauend auf dem vorliegenden Konzept, erfolgte im Jahr 2005, in Zusammenarbeit mit dem Projektentwickler, der

schließlich ausgewählte Masterplanentwurf des Teams HSA (Hilmer, Sattler und Albrecht, München/Berlin mit Lirtz International) bildete die Grundlage der sich daran anschließenden Bauleitplanung.

Durch dieses aufwendige, qualitätssichernde Verfahren konnte eine besondere stadtgestalterische und architektonische Qualität erzielt werden, die auf anderem Wege kaum erreichbar ist. Die enge Zu-

die vielfältigen Wohnformen und die hochwertig gestalteten Freiräume wird das Plangebiet für viele Nutzergruppen eine hohe Attraktivität aufweisen. Der Beginn der baulichen Realisierung ist für das Jahr 2010 vorgesehen.

### 3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

#### Kö-Bogen 1. Bauabschnitt, Stadtmitte

Mit der Realisierung der neuen U-Bahnstrecke „Wehrhahnlinie“ und dem damit einhergehenden Wegfall des Straßenbahnknotenpunktes auf dem Jan-Wellem-Platz eröffnet sich für die Stadt Düsseldorf die einmalige Chance, das Herz der Innenstadt neu zu gestalten.

In einem ersten Bauabschnitt soll zunächst die Königsallee wieder ebenerdig an den Hofgarten angebunden sowie der gesamte Bereich im Übergang zum Hofgarten, zum Jan-Wellem-Platz und zum Schadowplatz neu gestaltet werden. Der historische Stadtgrundriss sowie die Aufwertung der Aufenthaltsqualitäten stehen dabei im Fokus. In einem 2. Bauabschnitt werden dann die beiden Hofgartenteile wieder miteinander verbunden sowie Bereiche des Gustaf-Gründgens-Platzes und der Berliner Allee städtebaulich arronziert. Voraussetzung für die Realisierung der städtebaulichen Ziele ist die Verlagerung der bislang oberirdisch verlaufenden Verkehre in Tunnelbauwerke.

Der Bebauungsplan Kö-Bogen 1. Bauabschnitt ist seit Ende 2008 rechtskräftig. Dadurch wird Baurecht für zwei max. 6-geschossige Gebäude mit einer oberirdischen Geschossfläche von max. 42.000 m<sup>2</sup> für Einzelhandel, Gastronomie, Büros und Wohnen geschaffen. Der Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt wird voraussichtlich Ende 2011 Rechtskraft erhalten (siehe Ausblick Seite 58).

Aus einem ersten international ausgeschriebenen Wettbewerb für den ersten Bauabschnitt ging der Entwurf des Architekten Daniel Libeskind hervor. Eingereicht wurde der Entwurf durch die Düsseldorfer Projektentwickler „Die Developer“, an die die 9.000 m<sup>2</sup> große Fläche des Jan-Wellem-Platzes im Februar 2009 per Ratsbeschluss verkauft wurde.



von oben nach unten:  
Schrägluftbild  
Ansicht vom Hofgarten  
Ansicht vom Gustav-Gründgens-Platz  
Ansicht vom Schadowplatz

Das städtebauliche Konzept des Libeskind-Entwurfes orientiert sich an der historischen Vorkriegsbebauung und sieht eine kontinuierliche Fortführung der Baufluchten an der Königsallee sowie eine bogenförmige Linienführung entlang des Hofgartens vor. Der Entwurf für die Neubebauung des Jan-Wellem-Platzes sieht zwei 26 m hohe Gebäude mit einer Fassade aus hellem Naturstein und Glas vor. Die Gebäude bilden zum Hofgarten eine klare Kante, die Fassade ist aber mit diagonalen Schnitten aufgebrochen. Diese Schnitte werden bepflanzt und so das Grün des Hofgartens fortgeführt. Die Fassade zum Schadowplatz nimmt die geschwungenen Formen des Schauspielhauses auf. Die Gebäude geben dem Hofgarten einen respektvollen Rahmen und verbinden ihn mit der Innenstadt. Zwischen den Gebäuden entsteht ein attraktiver Durchgang vom Schadowplatz zum Hofgarten. Der Schadowplatz wird wieder als Platz wahrgenommen. Ihm kommt die Rolle zu, als sogenannter „Gelenkpunkt“ zwischen den Einkaufsbereichen Königsallee und Schadowstraße eine funktionale Verknüpfung herzustellen. Vom Erdgeschoss bis zum zweiten Geschoss ist Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen; ab dem dritten Geschoss Büros.

Das freiraumplanerische Konzept sieht die fußläufige und ebenerdige Verlängerung der Königsallee an den Hofgarten vor, so dass das Flair und die Qualitäten der Königsallee nach Norden weitergeführt werden. Dabei wird auch die Grünachse der Königsallee in den Hofgarten verlängert und das Element Wasser, entsprechend dem historischen Vorbild, an die Königsallee herangeführt.

Der 1. Spatenstich fand im August 2008 statt. Der Hochbau des Gebäudes Kö-Bogen ist für Ende 2013 vorgesehen.



### 3.5.2 Wohnbauflächen

Düsseldorf wächst! Die steigende Einwohnerzahl Düsseldorfs geht mit sozialen und strukturellen Veränderungen innerhalb der Stadtgesellschaft – zum Beispiel in Bezug auf die Alters- und Haushaltsstrukturen sowie den Migrationshintergrund, aber auch bezogen auf städtebauliche Strukturen – einher.

Voraussetzung für das weitere Bevölkerungswachstum ist neben einer weiterhin starken wirtschaftlichen Entwicklung eine konsequente Weiterentwicklung des Wohnstandortes. So sind Angebote für die Altersgruppe zwischen 18 und 30 Jahren – die in Düsseldorf hohe Zuwanderungsgewinne aufweist – zu schaffen. Ebenso für junge Familien, die aufgrund fehlender adäquater und preislich realisierbarer Angebote auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt – oftmals entgegen dem eigentlichen Wunsch – in die angrenzenden Städte und Gemeinden ziehen, zu schaffen. Aber auch der steigende Anteil älterer Bürgerinnen und Bürger erfordert ein facettenreiches Angebot im Bereich „Seniorenwohnen“.

So müssen einerseits eine ausreichende Menge neuer Wohnbauflächen baureif gemacht werden, um die hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt decken zu können, andererseits müssen verschiedenste Angebote in Bezug auf die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden.

Die nachfolgenden Seiten zeigen diesen Weg anhand zentraler, für den Wohnstandort Düsseldorf bedeutsamer Projekte auf.

#### Am Scheitenwege, Himmelgeist

Das Baugebiet „Am Scheitenwege“ im Ortsteil Himmelgeist ist nach dem Baugebiet „Auf'm Wettsche“ in Itter die zweite in der Realisierung befindliche Teilfläche aus dem Rahmenplan Himmelgeist/Itter. Grundlage für die städtebauliche Planung war auch hier der aus dem Wettbewerb „Wohnen am Rhein in Himmelgeist/Itter“ hervorgegangene Masterplan. Ursprünglich sollten die Bauflächen „Am Scheitenwege“ und „Am Scheitenwege Süd“ gemeinsam im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens entwickelt werden. Aufgrund der Teilung in zwei Bauabschnitte erfolgt die Erschließung des Baugebietes „Am Scheitenwege“ zunächst ausschließlich von der Ickerswarder Straße. Mit der Realisierung der südlich angrenzenden Wohnbauflächen wird der Wendehammer umgebaut und die Haupterschließungsstraße bis zur Straße Am Steinebrück weitergeführt.

Der seit Juli 2009 rechtskräftige Bebauungsplan weist Wohnbauflächen für insgesamt ca. 135 Einfamilienhäuser sowie ca.

60 Wohneinheiten im Mehrfamilienwohnungsbau aus. Prägendes Element des städtebaulichen Konzeptes ist die Anordnung der Bebauung in Form von Hofgruppen, die über Wegebeziehungen vernetzt sind. Den künftigen Bewohnern steht eine zentrale öffentliche Grünfläche mit Kinderspielfeld zur Verfügung. Darüber hinaus ist am östlichen Rand des Baugebietes zur Eingrünung des Ortsrandes und zur einheitlichen Abgrenzung zum Landschaftsraum ein Grünzug vorgesehen. Ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers ist über offene Muldensysteme zu versickern. Dazu wird im Norden des Plangebietes eine große Versickerungsmulde angelegt.

Derzeit werden die Kanäle verlegt und die Baustraßen hergestellt sowie bereits die öffentlichen Grünflächen angelegt. Parallel hat der Investor mit den Hochbaumaßnahmen begonnen. Die ersten Bewohner werden voraussichtlich Ende des Jahres einziehen. Die Planungen für die Kindertagesstätte im Norden des Baugebietes sind nahezu abgeschlossen, so dass auch hier der Baubeginn zeitnah erfolgt. Um die fußläufige Nahversorgung in den Ortsteilen Himmelgeist und Itter zu verbessern, ist an der Ickerswarder Straße die Errichtung eines Lebensmittelmarktes geplant.

Der Ortsteil Himmelgeist ist durch eine dörflich-ländliche Struktur geprägt, liegt aber trotzdem stadtnah mit einer guten Verkehrsanbindung über die Münchener Straße. Besonders geschätzt wird die Nähe zum Rhein und zum Naherholungsgebiet Himmelgeister Rheinbogen. Der hohe Anteil an öffentlichen Grün- und Spielflächen und die Wohnhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität machen das Baugebiet für Familien mit Kindern besonders attraktiv. Die große Resonanz bei der Vermarktung der ersten Bauabschnitte bestätigt, dass das Baugebiet sehr gut angenommen wird.



Städtebauliches Konzept

### 3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

#### **Am Scheitenwege Süd, Himmelgeist**

Das ca. 5 ha große Plangebiet „Am Scheitenwege Süd“ liegt unmittelbar südlich des Baugebietes „Am Scheitenwege“. Auch hier sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser geplant. Insgesamt werden ca. 55 Einfamilienhausgrundstücke sowie ca. 15 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau entstehen. Zudem soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens das heutige Schulgelände erweitert sowie eine Jugendfreizeitanlage errichtet werden. Im Norden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz vorgesehen. Diese Grünfläche wird an die aus dem Baugebiet „Auf'm Wetsche“ kommende Fuß- und Radwegverbindung angebunden und stellt somit zugleich die Verlängerung des zentralen Grünzuges dar, der die neuen Baugebiete in Himmelgeist und Itter miteinander verbindet.

Der Bebauungsplan befindet sich in der Aufstellung. Aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und der Vielzahl an unterschiedlichen Eigentümern lassen sich die Inhalte des Bebauungsplanes „Am Scheitenwege Süd“ nicht ohne bodenordnende Maßnahmen realisieren. Versuche, das Areal gemeinsam mit den nördlich angrenzenden Wohnbauflächen „Am Scheitenwege“ zu entwickeln und eine private Umlegung durchzuführen, blieben ohne Erfolg. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat daher ein förmliches Umlegungsverfahren angeordnet. Ziel der Baulandumlegung ist es, die Grundstücke nach ihrer Lage, Form und Größe derart neu zu ordnen, dass sie gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erschlossen und bebaut werden können.

Die Planung ist besonders komplex, da durch die Ausweisung der Wohnbauflächen Betriebsflächen eines alteingesessenen Gartenbaubetriebes überplant werden und geeignete betriebsnahe Ersatzflächen anzubieten sind, ohne die östlich angrenzende Frischluftschneise weiter zu beeinträchtigen.

Im Mai 2009 wurden den interessierten Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zwei Planvarianten vorgestellt. Diese unterschieden sich im Wesentlichen darin, inwieweit das Grundstück eines Gartenbaubetriebes und die rückwärtigen Gärten der Nachbargrundstücke in die Planung einbezogen wurden. Zwischenzeitlich hat das Stadtplanungsamt das städtebauliche Konzept überarbeitet. Dabei wurden sowohl die vorgebrachten Anregungen als auch die vom Gartenbaubetrieb ausgehenden Lärm- und Lichtemissionen berücksichtigt. Das Stadtplanungsamt führt derzeit zusammen mit der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses Einzelgespräche mit den Eigentümern, um deren Belange frühzeitig in der Planung und im anschließenden Umlegungsverfahren berücksichtigen zu können.



Städtebauliches Konzept

#### **Gartenstadt Reitzenstein, Mörsenbroich**

An der Schnittstelle der Stadtteile Mörsenbroich, Grafenberg und Düsseldorf wird auf dem Gelände der ehemaligen Reitzensteinkaserne ein familienfreundliches und innenstadtnahes Wohngebiet entstehen.

Die Reitzensteinkaserne wurde in den 1930er Jahren errichtet und seither überwiegend militärisch genutzt. Im September 2006 wurde der Kasernenstandort von der Bundeswehr aufgegeben. Das Gelände soll nun dauerhaft zum Wohngebiet werden.

Im Rahmen einer Entwurfswerkstatt im Jahre 2005 entstanden verschiedene Ideen für die Gestaltung des etwa 23 ha großen Gebietes zwischen dem Mörsenbroicher Weg im Norden, der Lenastraße im Osten, der Graf-Recke-Straße im Süden und der Heinrichstraße im Westen. Die interessierte Öffentlichkeit war hier von Beginn an umfangreich eingebunden. So konnte aus den vielen fachlichen Vorgaben zusammen mit den zahlreichen nachbarschaftlichen Anregungen ein einvernehmlich erarbeitetes städtebauliches Rahmenkonzept entstehen, das von allen Beteiligten getragen wird.

Als siegreicher Entwurf wurde aus den Arbeiten der fünf beteiligten Teams der Masterplan von Auer+Weber Architekten aus Stuttgart, Prof. Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten aus München sowie Jürgen Geiselhart aus Düsseldorf ausgewählt.

Mit der Beteiligung der Bürger wurde der Masterplan von der Stadt Düsseldorf überarbeitet und ein städtebaulicher Entwurf für ein ruhiges Wohngebiet entwickelt, das gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist und ein hochwertiges Grünkonzept aufweist.





Städtebauliches Konzept

Der Entwurf ist gekennzeichnet durch eine gartenstadtähnliche Gesamtstruktur mit einer überwiegend aufgelockerten Einfamilienhausbebauung. Sie verteilt sich auf drei Baufelder, die durch Grünzüge mit abwechslungsreichen Spielmöglichkeiten für Kinder und vernetzten Fuß- und Radwegeverbindungen voneinander abgegrenzt werden. Jedes Baufeld wird durch eine ringförmige Straße erschlossen, die jeweils an die Haupteinfahrt im Süden des Gebietes und hierdurch auch an die Lenastraße angebunden wird.

Charakteristisch für das Plangebiet ist eine differenzierte, kleinteilig gemischte Bebauung aus Einzel-, Doppel- und

Reihenhäusern mit mehr als 750 Wohneinheiten. In jedem der drei Baufelder wird ein Quartiersplatz entstehen, der durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung betont wird. Südlich der Haupteinfahrt entstehen in Anlehnung an die ehemaligen Mannschaftsquartiere bis zu viergeschossige Wohngebäude sowie am Rand des Gebietes ein Supermarkt mit Vollsortiment. Für Kinder sind eine Kindertagesstätte und eine Jugendeinrichtung geplant.

Die mehrgeschossige Bebauung entlang der Lenastraße schützt die Wohnbebauung im Inneren des Plangebietes vor dem Verkehrslärm der Lenastraße. Die beste-

hende Sporthalle wird als solche weitergenutzt und der biotopartige Gehölzstreifen am nord-westlichen Plangebietsrand bleibt dauerhaft erhalten.

Durch Gestaltungsrichtlinien für die einzelnen Baufelder wird das Wohngebiet „Gartenstadt Reitzenstein“ ein harmonisches Gesamtbild erhalten.

Im November 2009 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Nach Abschluss aller Realisierungsmaßnahmen, die einen Zeitraum von mehreren Jahren umfassen können, wird die Gartenstadt Reitzenstein das neue Zuhause für mehr als 2500 Bewohner sein.

### 3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

#### 3.5.3 Flächen für Dienstleistung und Gewerbe

Noch immer vollzieht sich in Düsseldorf der Strukturwandel – wenn auch langsamer – hin zur zunehmenden Tertiärisierung der Wirtschaft. Inzwischen arbeiten ca. 85 % der Arbeitnehmer im Dienstleistungssektor.

Düsseldorf hat sich somit zu einem Schwerpunkt der Dienstleistung in Deutschland entwickelt. Im Zuge dieses Wandels ist es oft möglich, den gestiegenen Flächenbedarf für Bürobau durch Flächenreserven aus Aufgabe von Bahn-, Post-, Militär- und Industrieflächen zu decken. In Düsseldorf selbst jedoch sind die meisten der großen Umstrukturierungsflächen wie die Reitzensteinkaserne, das Glashüttengelände Gerresheim oder der Güterbahnhof Derendorf bereits geplant oder sogar bebaut.

Aus diesem Grund sind aktuelle und zukünftige Projekte der Stadtentwicklung eher als städtebauliche Neuordnungen in kleinerem Rahmen denn als großangelegte Umstrukturierung angelegt.

#### Westlich Fischerstraße, Pempelfort

Das Grundstück mit einer Größe von ca. 9.000 m<sup>2</sup> liegt östlich des denkmalgeschützten Golzheimer Friedhofes an der Fischerstraße. Die in Pempelfort beheimatete ERGO-Versicherungsgruppe AG beabsichtigt den Standort zusammen mit ihren VICTORIA-Tochtergesellschaften, durch eine Erweiterung der Hauptverwaltung um einen 4. Bauabschnitt, zu nutzen. Der Bebauungsplan Nr. 5478/063 „Erweiterung ERGO-Standort westlich Fischerstraße“ sieht ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) vor.

Der geplante Neubau mit einem zweiten Rechenzentrum soll der zentrale Sitz der ERGO eigenen Informations-Technologie-Gesellschaft ITERGO werden. Geplant ist



Oben: Lageplan  
darunter: Ansicht von der Fischerstraße

eine Bürofläche von ca. 18.000 m<sup>2</sup>, die in den Untergeschossen Platz für ein 7.000 m<sup>2</sup> großes Rechenzentrum bietet. Dazu sollen in den Untergeschossen Parkplätze für ca. 320 Pkws und weitere 100 Anwohnerstellplätze entstehen.

Das Gebäude soll sich in verschiedene Einzelbaukörper gliedern, die mit transparenten Glashallen verbunden werden. Der Neubau soll genügend Abstand zur Nordfassade des Künstleratelierhauses halten, so dass der Lichteinfall in die Ateliers nicht behindert wird. Insgesamt entsteht ein Gebiet mit klaren Strukturen und einer hochwertigen Freiraumgestaltung.

Die Rechtskraft des Bebauungsplans wurde im März 2008 erreicht. Der Neubau steht kurz vor der Fertigstellung.

#### Landesbauten Völklinger Straße, Hamm

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 18,8 ha liegt südlich der Düsseldorfer Innenstadt im Stadtteil Hamm. Durch die Plockstraße im Norden und die Völklinger Straße im Osten wird das Gebiet durch zwei bedeutende Hauptverkehrsstraßen begrenzt. Der westlich an das Plangebiet angrenzende Freiraum wird landwirtschaftlich genutzt.

Im Plangebiet waren bereits Behörden des Landes NRW untergebracht. Vor dem Hintergrund notwendiger Neustrukturierungen, Modernisierungen und Erweiterungen der Landesbauten wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Mit der Realisierung des Landeskriminalamtes wurde bereits



Animation des Neubaus

ein erster Baustein des Plankonzeptes umgesetzt. Eine grundlegende städtebauliche Neuordnung ist im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Im Zuge der umfassenden städtebaulichen Neuordnung des gesamten Geländes sollen Teile der Sportanlage DJK Sparta Bilk e.V. verlagert werden. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung des geplanten hochwertigen und durch hohe Aufenthaltsqualität geprägten Bürostandortes. Wesentliche Elemente des Konzeptes sind die Durchgrünung des Gebietes mit repräsentativem Grün in den Straßen und Platzbereichen, die Begrünung der Außenbereiche der Gebäude, die öffentlichen Grünflächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie die Grüngestaltung der zu verlagernden Sportanlage. Zur Erschließung des neuen Behördenstandortes wird zwischen der Plockstraße und der Fährstraße westlich der Bebauung eine Querspange angelegt.

### Nördlich Plockstraße, Hafen

Die Plockstraße ist Teil der Haupteerschließung des Düsseldorfer Hafens, der sich mit dem Medienhafen zu einem zentralen und hochattraktiven Bürostandort entwickelt hat. Gemeinsam mit dem südlich der Plockstraße gelegenen Behördenstandort bildet das 4,8 ha große Plangebiet die Eingangssituation zum Hafen.

Anknüpfend an das vorhandene Medienunternehmen QVC GmbH werden im Plangebiet Flächen für hochwertige Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen in einer Größenordnung von insgesamt 60.000 m<sup>2</sup> BGF entstehen. Um die Durchlüftung des Gebietes sicherzustellen, werden ausreichend breite Bereiche von Be-



Luftbild

bauung freigehalten. Es soll im Plangebiet hochwertige Architektur entstehen, die dem Anspruch eines repräsentativen Auftaktes als Hafenzufahrt gerecht wird.

Für die bisherige Kleingartennutzung war der Standort auf Grund der hohen Verkehrsbelastung entlang der Plockstraße und der Völklingerstraße nicht mehr geeignet. Ein Ersatzstandort wurde bereits auf einer Fläche westlich des Südfriedhofes gefunden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude am Standort orientiert sich an der bestehenden und umliegenden Bebauung. An der Ecke Plockstraße/Völklingerstraße ist ein Hochpunkt vorgesehen (max. 44 m Höhe) um den Auftakt der Hafenzufahrt städtebaulich zu markieren. Zur Entwicklung dieses Bereiches wird ein Qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt.

Zur Umsetzung der Planung wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, das im Frühjahr 2010 zum Abschluss gebracht wurde.

### Erweiterung Seestern II, Lörick

Es ist beabsichtigt für einen Teil des Geländes des Düsseldorfer Hockeyclubs (DHC) einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der DHC möchte seine Spielstätten modernisieren und komprimieren. Der nördliche Teil der Fläche mit einer Tennishalle und Außentennisplätzen wird künftig nicht mehr benötigt. Dies eröffnet für den Büro- und Gewerkepark „Am Seestern“ weitere Entwicklungsmöglichkeiten. So ist bereits Interesse durch einen Nachbarn angemeldet worden, hier einen Erweiterungsbau zu errichten. Für diese mögliche Erweiterung ist eine Machbarkeitsstudie erarbeitet worden, die eine siebengeschossige Bebauung mit ca. 35.000 m<sup>2</sup> Gesamtgeschossfläche



Lageplan

vorsieht. Der Entwurf kann in zwei Bauabschnitten realisiert werden.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist eine dreigeschossige Tiefgarage mit ca. 850 Stellplätzen geplant. Das Konzept lehnt sich an das bestehende benachbarte Verwaltungsgelände an und zeigt drei Büroriegel, die über Höfe miteinander verbunden sind. Es soll ein nach Süden aufgelockerter Komplex entstehen, der die bestehenden Freiräume aufgreift und einen fließenden Übergang zu dem sich westlich anschließenden Grünzug schafft.

Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 5179/015 soll Büronutzungen ermöglichen. Die Festsetzungen werden so flexibel gehalten, dass sowohl die beschriebenen Erweiterungswünsche als auch anderweitige Neuansiedlungen realisiert werden können. Das Ziel eines aufgelockerten Charakters der Bebauung zu den südlich angrenzenden Freiflächen soll im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen abgesichert werden.

### Elbsee, Hassels

Umgeben von Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten soll am Ostufer des Elbsees eine Wellness-Anlage zur Tageserholung entstehen. Der gewählte Standort auf dem ehemaligen Betriebsgelände eines aufgegebenen Kieswerks bietet vergleichsweise eine von Lärmbelastungen arme Lage bei guter Erreichbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet und dem Umland durch die Nähe zur A 46. Auf der ca. 2,2 ha großen Anlage sollen architektonisch hochwertige ein- und zweigeschossige Gebäude, Pools und Liegeflächen Erholung für Stunden oder einen ganzen Tag bieten. Der Elbsee dient hier ausschließlich als Landschaftskulisse für die Wellness-Gäste, ein Baden im



Oben: Lageplan  
darunter: 3D-Animation der Planung

See ist nicht vorgesehen. In einem vorliegenden Gesamtkonzept für Unterbacher See, Elbsee und Menzelsee werden Lösungen für ein weitgehend konfliktfreies Miteinander der verschiedenen Sport- und Erholungsansprüche in Vereinbarung mit dem Naturschutz vorgeschlagen. Hierbei konnten keine Konflikte mit der geplanten Wellness-Anlage erkannt werden.

Nach erfolgter landesplanerischer Abstimmung des Vorhabens und Änderung des Flächennutzungsplanes steht die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans bevor.



### 3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

#### 3.5.4 Sonstige Bauleitverfahren

Einige Projekte besitzen für die Stadt Düsseldorf eine besondere Bedeutung und werden deshalb in einem eigenen Kapitel dargestellt. So stellt die Entwicklung des Hafens seit Jahren eines der herausragenden Projekte der Düsseldorfer Stadtplanung dar. Über Grenzen der Landeshauptstadt hinaus schenkt man den Planungen besondere Aufmerksamkeit.

Nachfolgend wird mit der Ortsumgehung Oberbilk in diesem Kapitel auch ein Bauleitplanverfahren vorgestellt, das abseits neuer Wohn- und Gewerbeflächen neue Qualitäten in den angrenzenden Quartieren schafft und somit auch zur Verbesserung der Lebensbedingungen in Düsseldorf beiträgt

#### Hafenentwicklung

##### Bauleitplanung und aktuelle Hochbauvorhaben im Medienhafen

Bauleitplanung Gesamthafen (Lausward/Hamburger Straße, Weizenmühlenstraße, Kesselstraße und Westseite Speditionstraße)

Seit Verabschiedung des dynamischen Entwicklungskonzeptes für den Düsseldorfer Hafen in 2003 vom Rat der Stadt Düsseldorf wurden parallel vier Bebauungspläne für das gesamte Hafengebiet westlich der Speditionstraße aufgestellt und zeitgleich der Flächennutzungsplan geändert. Die Planung sieht eine abgestufte Nutzungsgliederung vor, von Sondergebieten für Kraftwerk und Hafen zur Sicherung des Wirtschaftshafens über gewerbliche

Nach dem mit der Bezirksregierung geschlossenen Vergleich soll nun zunächst der Bebauungsplan „Speditionstraße West“ zur Rechtskraft geführt werden. Der Bebauungsplan wird die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von attraktiven Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie den Bau von 200 bis 250 Wohneinheiten an der Speditionstraße schaffen.

##### Bauleitplanung „Südlich Franziusstraße“ – Bauvorhaben Casa Stupenda (Architekt Renzo Piano)

Am südlichen Ende des Medienhafens zwischen Franziusstraße und Holzstraße wird derzeit die Casa Stupenda („das wunderbare Haus“) vom international renommierten Architekten Renzo Piano (Renzo



Lageplan Casa Stupenda



Casa Stupenda – Perspektive von Norden

Nutzungen als Pufferbereich hin zu einer Mischgebietsnutzung mit Wohnanteilen als Ergänzung des bestehenden Medienhafens. Die vier Bebauungspläne lagen im Frühjahr 2008 öffentlich aus; die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die umweltrechtlichen Grundlagen werden laufend aktualisiert.

Der in 2008 vom Rat beschlossenen 116. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde seitens der Bezirksregierung die Genehmigung versagt, wogegen die Stadt Düsseldorf ein Klageverfahren angestrengt hat.

Piano Building Workshop, Paris und Genua) geplant.

Die Casa Stupenda bildet zusammen mit dem Mediatower den städtebaulichen Auftakt an der Holzstraße, der Hauptschließung des Hafens. Gleichzeitig schirmt das Gebäude den Medienhafen von der verkehrsbelasteten Holzstraße ab und fasst ihn räumlich. Nördlich der Casa Stupenda an der Franziusstraße soll ein attraktiv gestalteter Platz entstehen.

Die Casa Stupenda wird hochwertige Büro- und Dienstleistungsnutzungen und



Büro- und Dienstleistungsnutzungen und Gastronomie im EG mit einer Größe von insgesamt 35.000 m<sup>2</sup> BGF beherbergen. Der Gebäudekomplex besteht aus sieben Einzelgebäuden, die durch eine 180 m lange Erschließungsspanne verbunden werden. Jedes Gebäudeteil variiert in der Höhenentwicklung (zwischen 5 und 8 Geschossen). Durchlässe zwischen den Gebäudeteilen nehmen Sichtachsen auf und ermöglichen Durchwegungen für Fußgänger. Zur Holzstraße bildet das Gebäude eine harte Kante und zur Franziusstraße eine aufgebroschene, durchlässige Kante. Inspiriert wurde der Architekt dabei von auseinander driftenden Eisschollen.

Hauptzugang und zentrale Einrichtungen liegen im mittleren Gebäude, das

#### Aktuelle Hochbauvorhaben im Medienhafen

Zwei stadtbildprägende Bauvorhaben am Fuße und an der Spitze der Halbinsel Speditionstraße sind nach über zweijähriger Bauzeit weit fortgeschritten und sollen im Laufe des Jahres 2010 eröffnet werden:

- SIGN, ein 20-geschossiges Bürohochhaus des Architekten Helmut Jahn bildet das neue Entree in die Speditionstraße und vervollständigt das städtebauliche Ensemble um den Kopf des Handelshafens. Das schlanke, elliptische Hochhaus bildet durch seine geschuppte Glasfassade mit gläsernem Tonnendach ein markantes Merkzeichen in der Silhouette des Medienhafens.

Die ersten Mieter sollen ab Mitte 2010 einziehen.

- Spitze Speditionstraße (JSK-Architekten), der Neubau zweier Hochhausscheiben (19/17 Geschosse) an der Spitze und eines siebengeschossigen Bürogebäudes an der Westseite Speditionstraße ist weit fortgeschritten. Ende 2010 ist die Eröffnung des 5-Sterne Hyatt-Hotels am Übergang zur Fußgängerbrücke geplant sowie der Bezug der Bürogebäude, die fast vollständig vermietet sind. Mit den zwei Hochhausscheiben bildet die Halbinsel Speditionstraße ein prägnantes, fernwirksames bauliches „Gesicht“ insbesondere zum Altstadtufer.



Bauvorhaben SIGN, kurz vor Fertigstellung

mit dem Empfang, einer Veranstaltungshalle und Rolltreppen als Zugang zum Erschließungskorridor im ersten Obergeschoss ausgestattet ist. Mit Hilfe von Laufbändern in der Erschließungsspanne wird der Nutzer in den gewünschten Gebäudeteil befördert.

Zur Umsetzung des Vorhabens muss das bestehende Planungsrecht angepasst werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt dies in einem vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB.



Bauvorhaben Spitze Speditionstraße

### 3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

#### Ortsumgehung Oberbilk

Auf einer Fläche von ca. 5,5 ha soll im Stadtteil Oberbilk Baurecht für die Ortsumgehung Oberbilk geschaffen werden. Mit dieser Straße soll dieser Stadtteil und hier insbesondere die Kölner Straße vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Die Ortsumgehung besteht aus drei Teilabschnitten. Die Moskauer Straße, als erster Teilabschnitt, wurde bereits weitgehend realisiert. Diese Straße zwischen der DB-Trasse und dem internationalen Handelszentrum (IHZ) verbindet die Kölner Straße mit der Werdener Straße. Mit dem Bebauungsplan „Ortsumgehung Oberbilk“ soll die Voraussetzung für den zweiten Abschnitt von der Werdener Straße über die Ronsdorfer Straße bis zur Karl-Geusen-Straße geschaffen werden. In einem späteren Verfahren soll abschließend, entsprechend dem Flächennutzungsplan, die Anbindung der Ortsumgehung von der Ronsdorfer Straße an die Siegburger Straße gesichert werden.

Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan sieht einen Trassenverlauf vor, der auf gesamter Länge so nah wie möglich an das Gleis der DB-Güterzugstrecke heranrückt, um möglichst viel Fläche für geplante Hochbaumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken zu erhalten. Außerdem bietet die Bündelung der beiden Verkehrsanlagen einen deutlichen Vorteil für Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes. Da die Ortsumgehung keine Erschließungsfunktion übernehmen soll, sind begleitende Rad- und Fußwege entlang der Straße nur in geringem Umfang vorgesehen. Diese werden in die angrenzend geplanten Gebiete integriert.

Die Verkehrsprognosen zeigen im Bebauungsplangebiet eine Verkehrsbelastung in der ersten Ausbaustufe von etwa 25.000 Kfz täglich. Mit der Anbindung an die Siegburger Straße ist mit einer täglichen Verkehrsmenge von 39.000 Kfz täglich zu

rechnen. Damit stellt die Ortsumgehung Oberbilk eine bedeutende Verkehrsader im Stadtgebiet dar. Entsprechend ist auch der städtebauliche Anspruch an das Erschei-

nungsbild der Straße. Daher soll die Trasse mit einer Baumreihe im Mittelstreifen und einer Baumreihe auf der Südwestseite einen alleeartigen Charakter erhalten.



Bebauungsplan



### 3.6 Gestaltung des öffentlichen Raumes

Was wäre eine Stadt ohne ihre Plätze? Die Lebendigkeit und Lebensqualität einer Stadt wird maßgeblich durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes geprägt. Das Stadtplanungsamt sichert die Aufenthaltsqualität der zahlreichen Plätze in der Innenstadt, den Stadtteilen und Quartieren. Die Freiräume dieser Stadt sollen bei Tag und in der Nacht zum Erlebnis werden.

#### Hauptzentrum Garath

Das Garather Hauptzentrum, das ab Mitte der 60er Jahre entstand, ist geprägt von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Als Mittelpunkt und Verbindung des Stadtteils verfügt es über Fußgängerwege von insgesamt 700 Metern, die das Zentrum von Ost nach West sowie die zentrale S-Bahn-Station erschließen. Eine große Anzahl an Treppenanlagen, Rampen und Brücken ist seinerzeit aufgrund der gegebenen Höhenunterschiede entstanden.

Ende der 90er Jahre wurde deutlich, dass für das Zentrum eine grundlegende Neugestaltung notwendig war, weil sowohl das äußere Erscheinungsbild als auch die Attraktivität erhebliche Defizite zeigten.

Im Zeitraum von April bis September 2001 wurden in öffentlichen Workshops Entwurfsideen für das Hauptzentrum mit den Bürgerinnen und Bürgern, Initiativen und Vereinen, Geschäftsleuten und Hauseigentümern entwickelt. Auf der Basis der

Workshop-Ergebnisse erstellte das Düsseldorfer Architekturbüro Kammerichs in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt das Planungskonzept.

Neben der Erneuerung der sanierungsbedürftigen Bodenbeläge, Treppen und Mauern war die Definition eines klaren, östlichen Endpunktes der Fußgängerzone in Form einer Platzgestaltung nötig. Die Bepflanzung der Fußgängerzone musste zum Teil erneuert werden; neue Pflanzflächen, Bäume, Spiel- und Sitzmöglichkeiten sollten geschaffen werden. Im Zuge dieser Erneuerungsarbeiten konnten die Rampenneigungen flacher und breiter und damit barrierefrei gestaltet werden.

Im April 2003 begannen die Bauarbeiten im Westen des Hauptzentrums vom Heinrich-von-Brentano-Platz bis zum Beginn der Brücke Koblenzer Straße, danach folgte die Umgestaltung des Ostteils von der Freizeittätte Garath bis zum Sonnenplatz. Schließlich wurde der Bereich zwischen Brücke Koblenzer Straße bis zum Nikolaus-Groß-Platz realisiert.

Als wichtige Gestaltungselemente wurden „Wasser“ und „Licht“ eingesetzt: Zwei neue Brunnen sind entstanden: der „Marktbrunnen“ auf dem Nikolaus-Groß-Platz und die „Wassertreppe“ westlich des S-Bahn-Haltes. Mit einem „Blauen Band“ ist der Verbindungscharakter der Fußgängerzone gestärkt worden. Es durchzieht den

gesamten Weg und ist auf großen Strecken mit einem schmalen, im Boden verlaufenden Lichtband kombiniert. Eine verbesserte Ausleuchtung des öffentlichen Freiraumes wurde mit neuen Mastleuchten sowie Lichtstelen auf den Brücken erreicht. Schüler und Lehrer der Alfred-Herrhausen-Schule gestalteten einige Betonwände farblich und schufen ein Kunstobjekt, eine Sonnenuhr.

Die weiteren Umgestaltungsmaßnahmen umfassen die Inszenierung der wichtigsten vier Eingänge zur Fußgängerzone durch einen blauen „Pflasterteppich“ und ein „Lichttor“ aus zwei Lichtstelen. Der James-von-Moltke Platz wurde in Zusammenarbeit mit Schülern und Lehrern der Hauptschule Garath West ebenfalls neu gestaltet. Durch einen neuen Supermarkt, der auf einer Brückenerweiterung über der Koblenzer Straße entstand, ist das Einzelhandelsangebot verbessert worden. Damit verbunden war die Verlagerung des Wochenmarktes auf den Nikolaus-Groß-Platz, der so der Mitte des Hauptzentrums neue Attraktivität verleiht.

Bis auf die Realisierung des Sonnenplatzes und die Neugestaltung der S-Bahn-Unterführung wurden alle Baumaßnahmen für das Hauptzentrum 2009 abgeschlossen. Die noch ausstehenden wenigen Restarbeiten werden bis Mitte 2010 beendet werden. Insgesamt ist mit der Umgestaltung der Plätze und Fußwege eine sichtbare Aufwertung erzielt worden.



Blick über die Brücke Frankfurter Straße



Neugestaltung Hauptzentrum Garath



#### Nebenzentrum Garath Nordost

Mit einem Bauwagengespräch im Jahr 2006 begann die gemeinsame Planung für die Umgestaltung des Nebenzentrums Garath Nordost: Bürgerinnen und Bürger diskutierten rege mit Politikern und Mitarbeitern des Stadtplanungsamts über die Umgestaltung des Nebenzentrums Garath Nordost.

Anlass zu diesen Planungsüberlegungen war die in die Jahre gekommene Gestaltung des Nebenzentrums, die typisch für die 70er Jahre im damals modernen Sichtbeton-Stil mit fließenden Übergängen vom privaten in den öffentlichen Raum geprägt war. Zudem haben Gebrauchsspuren technische Mängel hinterlassen. Durch die verloren gegangene Attraktivität zog sich der Einzelhandel zurück. Von Leerstand geprägt konnte dieses ehemals vitale Geschäftsviertel seiner Funktion nicht mehr gerecht werden.

Die umgesetzte Planung bietet einen hellen und offenen Platz für Außengas-

bänderungen den Platz in verschiedene funktionale Bereiche ein: den Übergang von privaten zu öffentlichen Flächen, die vielfältigen Wegebeziehungen und heben besondere Platzsituationen hervor. Im westlichen Bereich, neben dem Seniorenwohnhaus, bietet eine Platzfläche aus wassergebundener Wegedecke die Möglichkeit zum Boule- und Schachspiel. Zur Aufenthaltsqualität tragen im Wesentlichen der erhaltene Baumbestand aus Platanen und die Ausstattung mit neuen Leuchten bei. Jahreszeitlich bepflanzte Hochbeete, Bänke und Spielgeräte ersetzen die bestehende Möblierung.

Ein kleiner Marktbetrieb, der zu dem Planungsanlass erfolgreich ins Leben gerufen wurde, konnte leider nicht aufrecht erhalten werden. Jedoch ist mit der Umgestaltung des Nebenzentrums die Hoffnung verbunden, die Geschäftsentwicklung in den Ladenlokalen positiv beeinflussen zu können. Mit der gesteigerten

#### Quartiersplatz Einbrungen, Wittlaer

Der Ortsteil Einbrungen liegt zwischen Kaiserswerth und Wittlaer. In dem dort neu entstandenen Wohngebiet befindet sich am Hermann-Schauten-Weg der Quartiersplatz. Bisher war der Platz von seinem Erscheinungsbild ein leerer Schotterplatz, der kaum Nutzungsmöglichkeiten bietet. Daher wurden in einem zweistufigen Dialog mit den Anwohnern von Einbrungen neue Nutzungsmöglichkeiten und ein Entwurfskonzept erarbeitet:

Der Platz wird in seiner rechteckigen Form beibehalten und entlang der beiden vorhandenen Hauptwegebeziehungen vom Wohngebiet zur U-Bahnhaltestelle und zu den Einkaufsmöglichkeiten diagonal gegliedert.

Zu der Wohnbebauung im Osten entstehen zwei grüne Pflanzinseln, die mit Sitzmauern aus Gabionen eingefasst sind. Eine Verweilzone im Süden bietet die Möglich-



Neugestaltung Nebenzentrum Garath Nordost

tronomie und Freizeitmöglichkeiten. Eine neue Oberflächengestaltung aus gelbem Pflaster erzeugt einen freundlichen Kontrast zu den grauen Hausfassaden aus Sichtbeton. Zudem teilen Naturstein-

Aufenthaltsqualität, neuen Freizeitmöglichkeiten und einem freundlichen Erscheinungsbild ist der Anstoß zu neuem Leben im Nebenzentrum Garath Nordost geweckt.



Gestaltungskonzept

keit zum Boule-Spiel, im westlichen Teil des Platzes kann ein Pavillon mit einem gastronomischen Betrieb entstehen. Der freie mittlere Bereich lässt genügend Platz für die gewünschte Marktnutzung und die Ausrichtung von Veranstaltungen vielfältiger Art.

Hohe Bäume in Verbindung mit niedrigem Grün und eine nächtliche Beleuchtung tragen zur Einsehbarkeit und Atmosphäre des Platzes bei.

### Oberbilker Markt

Seit Jahren wünscht sich die Bevölkerung eine Aufwertung und Umgestaltung des Oberbilker Marktes. Der Neubau des Land- und Amtsgerichtes gibt diesem Stadtraum nun einen neuen Impuls. Mit der „Ortsumgebung Oberbilk“ sowie dem Umbau der Werdener Straße bietet sich der Anlass, auch den Oberbilker Markt neu zu gestalten.

Der Auftakt für die Planung der Neugestaltung wurde im Herbst 2008 mit einer Ideenbörse gemacht, in der Anwohner und Nutzer des Platzes Nutzungsanforderungen und erste Gestaltungsideen diskutierten. Die hier gesammelten Anregungen bilden die Grundlage für die weitere Planung.

Im Rahmen eines Bewerbungsverfahrens entwickelten vier Planungsteams - Arbeitsgemeinschaften aus Landschaftsarchitekten/Architekten, Lichtplanern und Künstlern – daraus ein erstes Gestaltungskonzept.



Perspektive Neugestaltung Oberbilker Markt

Ausgewählt zur weiteren Bearbeitung wurde das Konzept des Teams „Scape Landschaftsarchitekten“.

Vorgesehen ist u.a. die Verlagerung des Marktbetriebes auf die vordere Platzfläche, um unter dem bestehenden „Baumhain“ einen Aufenthaltsbereich mit Sitz- und Spielmöglichkeiten zu schaffen. Eine einheitliche Oberflächengestaltung verbindet die Freiflächen des Kreuzungsbereiches: Oberbilker Markt, „Puschkinplatz“, und die Gehwege Kruppstraße/Werdener Straße. Ein markantes Lichtkonzept schafft darüber hinaus auch im Nachtbild einen Zusammenhang.

### Umfeld Bilk Arcaden, Unterbilk

„Das ist ein wichtiger Tag für die Düsseldorfer Stadtentwicklung und vor allem für Friedrichstadt und Bilk“. So kommentierte der verstorbene Oberbürgermeister Joachim Erwin am 12. April 2007 die Grundsteinlegung für das Projekt Bilk Arcaden. Auf der Fläche des früheren Bilker Güterbahnhofes wurden seitdem von der Essener Management für Immobilien AG und deren Projektpartner, Ivanhoe Cambridge aus Kanada, 260 Millionen Euro investiert. Im Oktober 2008 wurde das jetzt Düsseldorf Arcaden genannte Einkaufs- und Stadtteilzentrum, die von den Münchener Architekten Allmann, Sattler und Wappner entworfen wurden, eröffnet.

Am 19. September 2006 wurde der Bezirksvertretung 3 die Planung zur zukünftigen Gestaltung des Umfeldes der Düsseldorf Arcaden vorgestellt. Um eine gesamtheitliche Planung zu sichern, wurde das Planungsziel für den Endausbau der

Wehrhahn-Linie 2014 zeitgleich mit der aktuellen Verkehrsplanung erarbeitet.

Die Grundidee für die Gestaltung der Freianlagen geht auf ein 2003 geführtes kooperatives Werkstattverfahren zurück. Der Vorschlag der daraus hervorgegangenen Berliner Landschaftsarchitekten Lorenz Dexler und Martin Rein-Cano von Topotek1, sieht dabei das Vorfeld der Bilk Arcaden und die weiträumigen Verkehrsflächen der Friedrichstraße als Gesamtheit. Gestalterisches Leitbild ist eine repräsentative, offene Platzfläche vor den Bilk Arcaden und im Endausbau eine gartenhafte Gestaltung der großen Verkehrsinsel.

Der großzügige Vorplatz wird durch eine Rampen- und Treppenanlage gegliedert. Die gegenüberliegende Verkehrsinsel dient ab 2014 als Tunneleinfahrt für die geplante Stadtbahnstrecke und als Haltestellenbereich. Sie soll einen gartenhaften Charakter erhalten und eine eigenständige Themengruppe im Straßenraum entfalten. Die alte Pferdetranke und die Säulen der Toreinfahrt des ehemaligen Bilker Bahnhofs werden dann im nördlichen Bereich der Verkehrsinsel wieder aufgestellt und halten die Erinnerung an den alten Bilker Bahnhof wach.

Eine lockere Gruppierung von ein- und mehrstämmigen Ginkgos über den gesamten Platz- und Kreuzungsbereich prägt den Raum, Bambus verschiedener Arten und Höhen füllen die Flächen. Grünes Licht unterstreicht die Stimmung des neuen Gartens. Hierbei wird berücksichtigt, dass alle Bereiche im Sinne der Kriminalprävention einsehbar bleiben.

Entlang der Bachstraße prägen die alten Platanen weiterhin den Straßenraum. Florapark und Quartierspark der Düsseldorf Arcaden werden durch einen verkehrsberuhigten Bereich, der als Spielfläche den sicheren Übergang gewährleistet, verbunden. Die höhengleiche Fläche hebt sich vom anschließenden Straßenbelag ab. Zwei übergroße schlichte Bänke markieren den Raum. Hier werden die Bänke zur Plattform – die Straße zur Bühne.



Detailplan Mittelinsel

### 3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

#### **Klinke – Wiederbelebung eines Zentrums, Unterrath**

Die unter Denkmalschutz stehende Gaststätte „Zur Klinke“ wurde 1784 erbaut und war lange Jahre ein zentraler Treffpunkt im Ortsteil Unterrath. Der vor ihr liegende „Platz zur Klinke“ war von einem gut entwickelten Einzelhandel umgeben, der die Bewohner mit den Dingen des täglichen Bedarfs versorgte. In den 80er und 90er Jahren schlossen hier viele Läden, weil sie keine neuen Betreiber fanden und weil sich das Kaufverhalten der Kunden veränderte. Diese Entwicklung hatte auch negative Auswirkungen auf den öffentlichen Raum: die Straßenflächen wurden nur notdürftig instand gehalten und Müllcontainer und ungeordnetes Parken behinderten die Sicht und die Zugänglichkeit des Platzes. Verstärkt wurde der ungepflegte Eindruck durch die nicht mehr benötigten Straßenbahngleise im

östlichen Teil der Unterrather Straße. In einem engagierten Arbeitskreisverfahren mit einem Kölner Stadtplanungsbüro, dem Unterrather Bürgerverein, Geschäftsleuten und weiteren Vereinen wurde das Projekt „Klinke“ hervorgerufen mit dem Ziel, den baulichen Zustand zu verbessern und die Belebung des Platzes zu fördern. Entstanden ist eine nutzungsoffene Gestaltung, die Raum für vielfältige Aktionen und Aufenthaltsmöglichkeiten bietet. Dem Namen des Platzes entsprechend wurde rotbrauner Klinker als Oberflächenbelag gewählt. Neu gepflanzte Bäume werden im Bereich der Sitzbänke Schatten spenden. Durch Höhenunterschiede von bis zu zwei Stufen zum angrenzenden Straßenraum wirkt der barrierefrei zugängliche Platz wie eine Bühne. Darsteller sind der Wochenmarkt, die Außensitzplätze für die Gaststätte, Bürger sowie die Veranstaltungen von Vereinen.



Rotbrauner Klinker als Oberflächenbelag folgt der Namensgebung des Platzes

#### **Fernbusbahnhof, Stadtmitte**

Über den Standort des Fernbusbahnhofes wurde lange diskutiert. Der Zustand an der Worringer Straße, nahe dem Hauptbahnhof, war nicht mehr erträglich, ein gut angebundener Standort an anderer Stelle jedoch nicht zu finden.

Mit dem langfristigen Erwerb der alten Paketpost, eröffnete sich die Möglichkeit, den gesamten Stadtraum nördlich des Hauptbahnhofes durch die Ansiedlung verschiedener Düsseldorfer Institutionen und den Bau des Fernbusbahnhofes nachhaltig städtebaulich aufzuwerten. Der Fernbusbahnhof wird durch den Flächengewinn neu geordnet und städtebaulich eingegliedert. In direkter Nachbarschaft wird der künstlerische Betrieb des Schauspielhauses, das Stadtarchiv als Gedächtnis der Stadt und der Ordnungs- und Servicedienst mit der Vermittlung eines höheren Sicherheits-



Tagperspektive Fernbusbahnhof

gefühls im Bahnhofsumfeld, einen maßgeblichen Beitrag zur Belebung und Attraktivität des ganzen Stadtquartiers leisten.

Zwischen elf Platanen bieten in Zukunft acht Haltestellen mit Fahrgastunterständen



Platz für Reisende und Fernbusse mit Zielen in ganz Europa. Auf eine weiträumige Überdachung wurde bewusst verzichtet, um den Stadtraum hier nicht zu überfrachten und die Bau- und Unterhaltskosten überschaubar zu halten. Bodenstrahler werden dem zukünftigen Baumdach in den Abend- und Nachtstunden Licht geben und den Aufenthalt angenehm machen.

Der Eingang zu Schauspielhaus und Stadtarchiv wird durch einen kleinen, durch Bäume eingefassten Platz markiert.

Im Erdgeschoss der Paketpost wurde ein Reisezentrum mit Ticketverkauf, Café, Aufenthaltsraum, Duschen und Toiletten eingerichtet. Damit verfügt der Fernbusbahnhof endlich über die für ein reibungsloses Funktionieren erforderliche Infrastruktur.

Der Fernbusbahnhof bildet einen wichtigen Baustein auf der Achse vom Worringer Platz zum Rhein. So wie der Platz als

### Sehen Lernen

#### Ungewöhnliche Perspektiven auf bekannte Düsseldorfer Orte

Die eigene Stadt kennt man in- und auswendig, glaubt man – und ist überrascht, wenn man einmal anders, mit gelenktem Blick und aus ungewöhnlichen Perspektiven, auf wohl bekannte Architektur, Gebäude, Straßen, Plätze und Flüsse schaut. Alle Düsseldorfer – und ihre Gäste – hatten dazu vom 12. September bis 4. Oktober 2009 die Chance, als die Kampagne „Sehen Lernen“ auf ihrer Tour durch nordrhein-westfälische Städte Station in der Landeshauptstadt machte.

Das Projekt der Landesinitiative StadtBauKultur NRW, das mit einer Eröffnungsveranstaltung am 12. September durch Oberbürgermeister Dirk Elbers und durch den Planungs- und Baudezernenten Dr. Gregor Bonin eröffnet wurde, bestand aus mehre-

lich zum Lebensgefühl der Stadt beiträgt. Stieg man in die begehbare temporäre Architektur, sah man aus erhöhter Perspektive das Wasser, das die Rheinuferpromenade wieder zurück zu den Bürgerinnen und Bürgern gebracht hat.

Etwas kleiner, aber nicht minder interessant waren die zehn „Sehfenster“. Sie beschäftigten sich an unterschiedlichen Standorten mit Themen wie Grün, Licht, Wohnen, Arbeiten, Familie oder Kunst und Kultur, die wesentliche Faktoren für die Lebensqualität in Düsseldorf sind.

Die Kampagne „Sehen Lernen“ sensibilisierte bisher in zwölf NRW-Städten die Öffentlichkeit für ihre gebaute Umwelt, regte einen inhaltlichen Austausch über die Lebensqualität in unseren Städten an und thematisierte gute Gestaltung sowie die Nutzung des öffentlichen Raums. Düsseldorf bildete den Abschluss der



Sehstation am Mannesmannufer

markanter Auftakt einen deutlichen Akzent setzt, wird der Fernbusbahnhof mit seiner reduzierten, funktionalen Erscheinung zum zukünftig neugestalteten Entree der Stadt, dem Konrad-Adenauer-Platz überleiten.

ren Teilen: Die „Sehstation“, die am Mannesmannufer vor dem Mannesmannhochhaus stand, richtet unter dem Motto „Tradition und Innovation“ den Blick auf den Rhein, der als markantes Zeichen wesent-

Kampagne im Jahr 2009, die im Internet unter [www.sehenlernen.nrw.de](http://www.sehenlernen.nrw.de) zu finden ist. Hier finden Sie auch weitere Angaben zu dem umfangreichen Rahmenprogramm.

### 3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

#### 3.7 Lichtmasterplan I und II

Schon der Kurfürst Jan Wellem hat um 1700 die öffentliche Straßenbeleuchtung in Düsseldorf etabliert. Seitdem gewinnt das Thema „Licht in der Stadt“ stetig an Bedeutung – vor allem mit dem Bewusstsein, dass die Wirkung eines Stadtbildes mit dem Anbruch der Dunkelheit nicht abgeschlossen ist. Strahlende Architektur, stimmungsvoll beleuchtete Straßen, illuminierte Brücken: die Atmosphäre einer Stadt wird dadurch wesentlich bestimmt.



Beleuchtetes Hetjensmuseum

Seit 2003 dient der Lichtmasterplan der Stadt Düsseldorf als Leitfaden zum Umgang und Steuerung mit gestalterischem Licht in der Stadt. Hierbei handelt es sich nicht um eine starre Gestaltungsvorgabe für festgelegte Orte, sondern vielmehr um einen qualitativen Handlungsrahmen der den wandelnden Rahmenbedingungen angepasst werden kann. Es gilt jedoch nicht nur stadträumliche und architektonische

Elemente zu akzentuieren und somit die Identität der Stadt zu stärken, sondern auch die vorhandene Beleuchtung hinsichtlich Verkehrssicherheit, Kriminalprävention, Wirtschaftlichkeit und Umweltschutz zu optimieren.

Die Festsetzung von Licht-Tabuzonen (Grünflächen, Parks, Rheinwiesen) und die Verwendung von umweltfreundlichen Leuchtmitteln im Zusammenspiel mit einer energieeffizienten Straßenbeleuchtung



Illuminierte Säule auf dem Lieferplatz

haben hierbei einen hohen Stellenwert.

Viele Projekte – angefangen von der Illuminierung historischer Bauwerke über innovative Platzgestaltungen mit integriertem Lichtkonzept bis hin zur Optimierung von Leuchten in Wohn- und Geschäftsstraßen – konnten seit Erstellung des Lichtmasterplans bereits erfolgreich realisiert werden. Viele der geplanten Gebäude- und Objektanstrahlungen sind entwe-

der durch den städtischen Haushalt oder über städtebauliche Verträge mit privaten Investoren gesichert. Durch die Arbeit mit dem Lichtmasterplan konnten aber auch zahlreiche Sponsoren und Stiftungen für das Thema Licht sensibilisiert werden.

Auch in den Stadtbezirken, die nicht durch den Lichtmasterplan 1 für die Innenstadt erfasst wurden, sind bereits viele Projekte umgesetzt. Der Geltungs- und Untersuchungsbereich wurde mittlerwei-



LED-Leuchten-Teststrecke am Fleher Deich

le auf das gesamte Stadtgebiet ausgeweitet. Der gesamtstädtische Lichtmasterplan wird in Zukunft im Zusammenspiel mit der Lichtsatzung als Leitfaden für den Umgang mit Licht dienen.

Das Zusammenwirken von hoher Nachfrage auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt bei gleichzeitig knapper werdenden Flächenressourcen macht qualitativ hochwertige und konsensfähige Planungskonzepte notwendig.

Die Stadtplanung der Landeshauptstadt legt daher großen Wert auf die frühzeitige Einbindung der Planungsbeteiligten: Politiker, Bürger, Investoren und Entwickler. Die Diskussion der Planungsaufgabe mit den Betroffenen, die Berücksichtigung von individuellen Planungsanforderungen und die frühzeitige Transparenz im Planungsprozess sind wirksame Instrumente, um Vorbehalte in der Bevölkerung zu überwinden und nachhaltige Planungserfolge zu erzielen. Durch die Entwicklung gemeinsamer Standards in diesem Diskussionsprozess entstehen Qualitäten, die sich auf das anschließende förmliche Verfahren positiv auswirken. Der in den letzten Jahren beschrittene Weg der Zusammenarbeit außerhalb der formellen Planverfahren hat das Ansehen der Stadtverwaltung und die Akzeptanz von Projekten stark verbessert und hat inzwischen Vorbildfunktion für die Stadtplanung anderer Kommunen.

Im Nachfolgenden finden Sie wichtige Informationen zu den qualitätssichernden Verfahren der Düsseldorfer Stadtplanung der vergangenen zwei Jahre. Dabei kann es sich sowohl um Werkstatt- als auch um Gutachterverfahren oder Wettbewerbe handeln.

Bei städtebaulichen Vorhaben von außerordentlicher Bedeutung oder in exponierter Lage hat es sich bewährt, in **Gutachterverfahren** oder **Wettbewerben** alternative Planungsansätze durch national und international namhafte Architekten entwickeln zu lassen und diese in einem umfassenden Verfahren zu bewerten und auszuwählen.

#### Kinderheim St. Raphael, Oberbilk

Auf einer Grundstücksfläche von 20.000 m<sup>2</sup> ist auf der Oberbilkener Allee 157 das Kinderheim St. Raphael untergebracht. Hier werden Kinder durch die Verbindung von Alltagsleben, pädagogischer Arbeit und durch therapeutische Betreuung in ihrer Entwicklung gefördert und so auf ein selbstbestimmtes Leben vorbereitet.

Im Laufe der Zeit ist bei den teilweise sehr alten Gebäuden ein erheblicher In-



Zufahrt Grundstück

standhaltungs- und Modernisierungsbedarf angefallen. Gleichzeitig sollen die baulichen Voraussetzungen geschaffen werden eine zukunftsorientierte soziale Betreuung der Kinder und Jugendliche zu schaffen. Um hier die bestmögliche Lösung zu erzielen, wurde ein interdisziplinärer Einladungswettbewerb ausgelobt. Das Wettbewerbsziel bestand darin, ein vorhandenes Gebäude dahingehend zu untersuchen, ob eine Sanierung möglich und sinnvoll ist

Bei sensiblen Aufgabenstellungen für größere Plangebiete haben **Werkstattverfahren** vor Ort zu breiter Akzeptanz von Planungen geführt und geben den verschiedenen gesellschaftlichen Gruppierungen, Nachbarn, Eigentümern und Gewerbebetrieben die Möglichkeit, sich an der Entwicklung der Stadt/ihrer Stadtteils zu beteiligen.

und parallel dazu eine Neubebauung auf dem Grundstück zu entwerfen, die sich in den städtebaulichen Kontext einfügt.

Der Entwurf von HGMB Architekten aus Düsseldorf hat den Einladungswettbewerb für das neue Kinderheim gewonnen. Es sind vier Baukörper geplant, die dem Areal eine neue Struktur geben. So entstehen übersichtliche, angenehm dimensionierte und gut besonnte Freiräume, die dem Ensemble ein freundliches



Innenhofbereich

transparentes Erscheinungsbild verleihen. Südlich der neuen Gebäude entsteht ein großzügiger, attraktiver Innenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Baukörper sind als Passivhäuser geplant und konsequent nord-süd-orientiert. Die Wohngrundrisse erhalten hierdurch eine hohe Qualität. Eine besondere Stärke der Arbeit besteht auch darin, dass die Konzeption Änderungen der Nutzung in der Zukunft eröffnet.



## 4. Qualitätssichernde Verfahren

### Fishman-Tower/Mercedesstraße, Düsseldorf

Vom 5. Juni bis zum 18. September 2008 wurde in enger Kooperation mit der Stadt Düsseldorf ein beschränktes, konkurrierendes Gutachterverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung von sechs renommierten Architekturbüros durchgeführt.

Ziel war die Entwicklung eines hochwertigen Entwurfskonzeptes für ein maximal 120 m hohes Gebäude, ergänzt um einen Flachbau, der auf die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft Bezug nimmt. Entscheidende Kriterien waren ein



Lageplan

architektonisch anspruchsvolles Konzept mit ausgeprägtem Wiedererkennungswert bei Tag und bei Nacht sowie eine hohe Flexibilität im Hinblick auf sich wandelnde Nutzungsanforderungen. Weiterhin war unter Berücksichtigung aktueller Energieeinsparrichtlinien ein Gesamtkonzept zu entwickeln, bei dem der Energiebedarf deutlich niedriger als bei vergleichbaren bestehenden Gebäuden liegt. Ziel war es,

auf Basis des neuesten Erkenntnisstandes Umwelt und natürliche Ressourcen zu schonen und ein Gebäude mit gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen zu entwickeln.

Aus dem Gutachterverfahren ist der Entwurf des Architekturbüros sauerbruchhutton, Berlin, im September 2008 als Sieger hervorgegangen. Der entsprechend der Empfehlung des Obergutachtergremiums überarbeitete Entwurf dient als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.



Perspektive

### Städtebaulich-architektonisches Konzept

Das geplante Hochhaus ist auf dem südöstlichen Teil des Grundstücks als 66,9 m lange, 16,7 m tiefe und 120 m hohe Scheibe parallel zur Münsterstraße und zum ARAG-Hochhaus konzipiert. Durch die gewählte Gebäudestellung sollen die beiden Hochhäuser aus der Ferne als Zwillingenpaar, aus der Münsterstraße als nördliches Stadteingangstor gelesen werden.

Ein viergeschossiger Flachbau neben der Hochhausscheibe dient der Schließung des Blockrandes und korrespondiert in seiner Kubatur mit der umgebenden Bebauung. Als Fuge zwischen Flachbau und Hochhausscheibe ist ein dreigeschossiges, glasüberdachtes Foyer beabsichtigt. Um eine Vorfahrt (Vorplatz) auf dem Baugrundstück zu ermöglichen, ist der Flachbau um ca. 18 m von der Mercedesstraße abgerückt.

In dem Hochhaus soll eine Nutzungsmischung aus Hotel – inkl. Apartment-Servicewohnen – und Büros untergebracht werden. Die Apartmentwohnungen (auch als Boarding-House bezeichnet) sind relativ neuartige Beherbergungsformen, die als möblierte Apartments alternativ zu den üblichen Hotelzimmern Gästen nebst dem üblichen Hotelservice gewerblich vermietet und durch das Hotel bewirtschaftet werden. Für den Flachbau sind ebenfalls Büronutzungen sowie Flächen für Konferenz und Fitness/Wellness vorgesehen. Für die Erdgeschosszone bieten sich vor allem Einzelhandelnutzungen, Läden und Gastronomie an. Die Verteilung und Anordnung der einzelnen Nutzungen soll in Hinblick auf die jeweils aktuelle Nachfragesituation grundsätzlich flexibel bleiben.

Der überarbeitete Siegerentwurf des beschränkten, konkurrierenden Gutachterverfahrens sieht für das Hochhaus bisher 34 Geschosse bei einer Höhe von ca. 120 m über Gelände vor. Auf dieser Grundlage ergäben sich für das gesamte Bauvorhaben Geschossflächen von ca. 41.600 m<sup>2</sup> und damit eine GFZ von ca. 8,4. Vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungsflexibilität soll die Anzahl der Geschosse des Hochhauses – bei gleich bleibender Höhe und Kubatur – variabel bleiben.

Es sind ca. 480 Stellplätze in 3-4 Untergeschossen (Tiefgarage) vorgesehen.

### Lacombletstraße, Düsseldorf

Im Norden des Stadtteils Düsseldorf soll auf der 1,95 ha großen Fläche des ehemaligen Studieninstitutes an der Lacombletstraße zukünftig ein lebendiges, stadtintegriertes und attraktives Wohnquartier entwickelt

des Büros „green! architects“ ausgewählt. Die Arbeit sieht für den Planbereich eine der innerstädtischen Lage entsprechend dichte, aber dennoch aufgelockerte, viergeschossige Riegelbebauung vor, welche Flexibilität bei der Aufteilung zwischen Ein- und



Lageplan Lacombletstraße

werden, das insbesondere Familien mit Kindern Lebensraum bieten wird. Ende 2008 hat die Landeshauptstadt Düsseldorf für das Plangebiet ein Gutachterverfahren durchgeführt, an dem vier verschiedene Planungsbüros teilnahmen. Ziel war es, eine qualitätvolle städtebauliche Lösung als Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes zu entwickeln. Zur weiteren Bearbeitung wurde Anfang 2009 der Entwurf

Mehrfamilienhäusern bietet. Insgesamt sollen rund 100 Wohneinheiten geschaffen werden. Über ein differenziertes Freiraumkonzept sollen Kommunikation und Gemeinschaftlichkeit im Quartier gefördert werden. Die Gestaltung des Wohnumfeldes gewinnt darüber hinaus durch die Verknüpfung der wohnungsnahen Freiräume mit der bestehenden Grünfläche um das ARAG-Hochhaus eine hohe Qualität.

### Schwannstraße, Golzheim

Die Landeshauptstadt Düsseldorf beabsichtigt das ca. 1,3 ha große Grundstück an der Schwannstraße einer neuen Nutzung zuzuführen.

Durch die Verlagerung der Realschule „In der Lohe“ an den bestehenden Schulstandort Ottweilerstraße bietet sich die Möglichkeit das Plangebiet mit einer Nutzungsmischung aus Büro und Wohnen neu zu entwickeln. Entlang des verkehrlich stark frequentierten Kennedydamms ist eine Verdichtung der vorhandenen Büronutzung sinnvoll. Eine Wohnbebauung in Mehrfamilienhäusern ist zur Roßstraße geplant.

Zur Findung einer qualitätvollen städtebaulichen Lösung für das städtische Grundstück wurde im Herbst 2008 ein Gutachterverfahren mit vier teilnehmenden Büros durchgeführt. Der Siegerentwurf von Albert Speer & Partner aus Frankfurt sieht eine kammartige Bebauung mit durchgrünten Innenhöfen vor, die im Sinne einer Realteilbarkeit flexibel nutzbar sind. Die orthogonale Struktur fügt sich in die Umgebung ein. Die Geschossigkeit liegt zwischen fünf und sieben Geschossen. Die Erschließung erfolgt von der Roßstraße und dem Kennedydamm in die Schwannstraße. Es ist beabsichtigt den „Zweiten Grünen Ring“ parallel zur Schwannstraße zu führen. Über eine geplante Fußgängerbrücke wird der „Zweite Grüne Ring“ zum Rheinpark geführt.



Lageplan Siegerentwurf Schwannstraße

Der Bebauungsplanvorentwurf Nr. 5479/069 Schwannstraße wird auf Grundlage des durchgeführten Gutachterverfahrens erstellt. Der Siegerentwurf wird derzeit modifiziert. Die Bürgerbeteiligung erfolgte im Juni 2009. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes wird für 2011 angestrebt.



## 4. Qualitätssichernde Verfahren

### Kö-Bogen 2. Bauabschnitt, Stadtmitte

Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat mit dem Gesamtprojekt Kö-Bogen eine umfassende städtebauliche Entwicklungsaufgabe initiiert. Durch den Bau der neuen Stadtbahnlinie, der „Wehrhahn-Linie“ und dem damit verbundenen Wegfall der Straßenbahngleise auf dem Jan-Wellem-Platz, kann der nördliche Teil der Königsallee und der gesamte Bereich im Übergang zum Hofgarten, zum Jan-Wellem-Platz, zum Schadowplatz und zum Gustaf-Gründgens-Platz neu entwickelt und gestaltet werden.



Wettbewerbsgebiet, Stand September 2008

Das von der Landeshauptstadt Düsseldorf entwickelte neue Gesamt-Verkehrskonzept für diesen Innenstadtbereich sieht die Verlegung des Autoverkehrs unter die Erde und den Abriss der Hochstraße „Tausendfüßler“ vor. Hierdurch entstehen bisher undenkbar neue Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im zentralen Innenstadtbereich rund um den Gustaf-Gründgens-Platz und die Einkaufsmeile der Schadowstraße. Bisher schwer durchquerbare und vom Verkehr dominierte Räume öffnen sich nun für neue Nutzungen und ein urbanes Innenstadtamiente in einzigartiger Nähe des Hofgartens.

Es ergeben sich neue Möglichkeiten für eine städtebauliche Akzentuierung, die insbesondere im Umfeld des Dreischeiden-Hauses und des Düsseldorfer Schauspielhauses eine besondere Prägnanz für die Stadt bekommen kann. Um das bestmögliche Ergebnis zu erlangen, wurde ein zweistufiger Wettbewerb für den sogenannten zweiten Bauabschnitt des komplexen Gesamtprojektes durchgeführt. Das Projekt des sogenannten Kö-Bogens 1. Bauabschnitt mit der Architekturhandschrift von Daniel Libeskind wurde in den Wettbewerb eingebunden.



Überarbeiteter Lageplan, Stand März 2010

Der Wettbewerb wurde europaweit ausgeschrieben und in zwei Planungsphasen durchgeführt. Nach der ersten, anonymen Phase wurden im Januar 2009 durch das Preisgericht aus allen Entwurfsteams die besten acht Entwurfsbeiträge ausgewählt. Im Rahmen einer öffentlichen Präsentation mit anschließender Ausstellung im Foyer des Düsseldorfer Schauspielhauses hatten

die Ausstellungsbesucher die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise zu den ausgestellten Wettbewerbsbeiträgen zu geben. Diese wurden im Anschluss den Wettbewerbsteilnehmern für die kooperative Wettbewerbsphase 2 zur Verfügung gestellt. Am 03. April 2009 wurde in der Sitzung des Preisgerichts der Entwurf von Molestina Architekten und FSWLA Landschaftsarchitektur als Sieger prämiert.

Der Entwurf setzt alle an ihn gestellten Aufgaben in hervorragender Weise um. Ziel ist es eine differenzierte städtebauliche Struktur, bestehend aus maßstäblichen,



Perspektive von Norden, Stand März 2009

in engem Netz miteinander verbundenen Plätzen wieder zu erfinden. Dabei werden die wichtigsten Bauten dieses Bereichs der Innenstadt in einen sinnvollen Bezug zueinander gestellt, so dass Synergien und eine spannende fußläufige Verbindung der Stadträume untereinander entstehen.

Die neuen Baukörper bilden ein additives System, in den oberen Etagen sollen



vornehmlich Wohnflächen entstehen. Die Schadowstraße wird räumlich gestärkt, der Martin-Luther-Platz neu entdeckt. Der neue Hochpunkt an der Tuchtinsel schafft einen städtebaulichen Abschluss und greift die Sichtachsen der Berliner Allee und Immermannstraße auf.

Zentrales Element des Entwurfs ist die neue, lineare städtebauliche Achse, die in Form einer mehrreihigen Baumallee aus Platanen die wichtigsten Stadtelemente miteinander verbindet: Hofgarten, Schauspielhaus, Schadowstraße, Einmündung der Immermannstraße und Einmündung



der Berliner Allee. Die Anfangs- und der Endpunkte dieser Achse werden durch zwei Pavillonbauten gefasst.

Der Entwurf wurde zwischenzeitlich von Molestina Architekten und FSWLA Landschaftsarchitektur entsprechend der Empfehlungen des Preisgerichts überarbeitet und dient nun als Grundlage für die rechtliche Umsetzung im Bebauungsplanverfahren Nr. 5477/125 – Kö-Bogen 2. BA.

### Reichsstraße (ehem. West-LB), Unterbilk

Das Gebäude der ehemaligen West-LB an der Ecke Reichsstraße/Elisabethstraße steht seit einiger Zeit leer. Das Eckgrundstück zeichnet sich durch seine prominente Lage gegenüber dem Ständehaus und an der Zu- und Abfahrt zur Rheinkniebrücke aus. Der Block gehört zur Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts. Die den Block durchschneidende Reichsgasse stellt mit ihrem denkmalgeschützten Gebäudebestand ein Relikt der dörflichen Bebauung von Unterbilk dar.



Lageplan Kaiser Carrée



Neubau Bürogebäude Ecke Elisabethstraße/Reichsstraße

Im Frühjahr 2009 wurde für das Grundstück der ehemaligen West-LB und das südlich angrenzende Grundstück Elisabethstraße 39 ein Gutachterverfahren durchgeführt, um Vorschläge zur Revitalisierung des Standortes zu entwickeln. Dazu sollten an der Stelle der bestehenden Gebäude eine neue Bürobebauung an der Reichsstraße/Elisabethstraße im Maßstab der umgebenden Gründerzeitblockstruktur und im rückwärtigen Bereich zur Reichsgasse eine kleinteiligere Wohnbebauung entwickelt werden.

Als Sieger des Verfahrens wurde der Entwurf des Büros Rhode Kellermann Wawrowsky (RKW) ausgewählt. Das so-

genannte Kaiser Carrée besteht aus einem weitgehend siebengeschossigen repräsentativen Bürogebäude entlang der Elisabethstraße/Reichsstraße. Entlang der Reichsgasse entstehen zweigeschossige Stadthäuser mit Wohnungen, die den Straßenraum mit den denkmalgeschützten Gebäuden neu definieren.

Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt auf Grundlage eines einfachen Bebauungsplanes, im Sinne von § 30 (3) BauGB, in Verbindung mit § 34 BauGB.

## 4. Qualitätssichernde Verfahren

### Neues Evangelisches Gemeindezentrum, Gerresheim

Nach einem intensiven innerkirchlichen Dialog hat das Presbyterium der Evangelischen Kirchengemeinde Gerresheim festgelegt, die bisherigen drei Gemeindezentren in einem Zentrum zu konzentrieren. Im März 2007 wurde endgültig beschlossen den Standort an der Heyestraße, die Gustav-Adolf-Kirche, als das neue und einzige Evangelische Gemeindezentrum für Gerresheim auszubauen.

Für alle drei der bisherigen Gemeindezentren wurden dann 2009 Gutachterverfahren mit unterschiedlichen Zielsetzungen durchgeführt. Für die Erweiterung und Umgestaltung des Gemeindezentrums an der Heyestraße wurde ab April 2009 ein beschränkter Realisierungswettbewerb unter Beteiligung von sechs Architekturbüros durchgeführt.

Das Plangebiet liegt östlich der Heyestraße, nördlich der Hardenbergstraße und westlich der Vereinsstraße im südlichen Bereich von Gerresheim.

Diagonal durch das Grundstück fließt der Pillebach in einem betonierten Bachbett. Die Gustav-Adolf-Kirche an der Heyestraße sowie der Gemeindesaal an der Ecke Hardenbergstraße/Vereinsstraße sind denkmalgeschützt. Das Gemeindebüro an der Ecke Heyestraße/Hardenbergstraße ist erhaltenswert. Das Pfarrhaus an der Hardenbergstraße und die Jugendbaracke im Innenhof sollen abgerissen werden.

Der ausgelobte Wettbewerb hatte zum Ziel, eine integrierte Gesamtplanung für das Grundstück um die Gustav-Adolf-Kirche zu erhalten. Den Architekten wurde daher in der Auslobung empfohlen einen Landschaftsarchitekten bei der Planung zu beteiligen.

Die Planungsaufgabe beinhaltet mehrere architektonische Bausteine:

- den Abriss der Jugendbaracke und des Pfarrhauses und damit eine Neustrukturierung des Geländes,
- den Neubau des Gemeindezentrums zur Aufnahme eines Großteils der erforderlichen Räume,
- eine Verbindung mit den bestehenden Gebäuden des heutigen Gemeindebüros

und des Gemeindesaals zur Schaffung eines neuen, zeitgemäßen Gemeindezentrums und

- ein neuer Anbau an der denkmalgeschützten Gustav-Adolf-Kirche, um einige direkt mit der Kirchennutzung verbundene Räume zu enthalten. Hierbei war ein besonderes Augenmerk auf den Denkmalschutz zu legen.

Der Bereich um die Gustav-Adolf-Kirche ist ein wichtiger innerstädtischer Grün- und Freiraum im dicht besiedelten Süden von Gerresheim. Er sollte deshalb mit seinem prägenden Baumbestand als grüne Lunge erhalten bleiben und für die Bewohner Gerresheims als Stadtpark zugänglich



Luftaufnahme Entwurfsgebiet

und nutzbar gemacht werden. Aufgabe der Planer war es, die Freiflächen für das künftige Gemeindeleben und die Funktion als „Stadtteilpark am Pillebach“ besser erlebbar zu machen. Im Rahmen der Freiraumplanung sollte als Option dargestellt werden, wie der Pillebach ökologisch und gestalterisch umgebaut werden kann.

Im Juni 2009 wurden die eingereichten Arbeiten und Modelle öffentlich vorgestellt und anschließend tagte das Preisgericht.

Das städtebauliche Konzept des ersten Preisträgers, dem Büro pier 7 architekten aus Düsseldorf, übernimmt die vorhandenen Zugänge zu den Gebäuden und zur Freifläche. Dadurch bleibt die denkmalwerte Einfriedigung (Umfassungsmauer und Gitter) unangetastet. Vor der historischen Kirche entsteht ein kleiner Vorplatz, über den die Kirche und der geplante Anbau gut erschlossen werden. Trotz not-

wendiger räumlicher Verbindung setzt sich der Anbau respektvoll vom denkmalgeschützten Kirchenbaukörper ab.

Charme und Charakter des Parks bleiben erhalten, werden aber in einzelnen Bereichen wesentlich aufgewertet. Die Wegeverbindungen bleiben weitestgehend unangetastet. Durch Renaturierungsmaßnahmen im Bereich des Pillebaches erhält die Freifläche einen neuen Mittelpunkt, der kleine Bach wird erlebbar.

Das neue Gemeindezentrum umschließt das vorhandene Gemeindebüro an der Ecke Heye- und Hardenbergstraße. Die Fassade des Neubaus orientiert sich funktionsgerecht nach Nord-Ost zum Gemeindehaus und zum Parkgelände nach



Entwurf für das Gemeindezentrum

Nord-West. Zwischen dem Altbau des Gemeindebüros und dem neuen Gemeindezentrum entstehen spannende Blick- und Raumbeziehungen. Die Grundrissstruktur ist variabel und lässt sich gut den Erfordernissen der Gemeinde anpassen. Die nach Norden orientierten Gruppenräume öffnen sich mit großen Fensterflächen großzügig zum Freiraum. Das zweigeschossige Gebäude steht im respektvollen Dialog mit den historischen Gebäuden. Dies zeigt sich auch bei der vorgeschlagenen Fassadenlösung, die eine vorbildliche Neuinterpretation des Vorhandenen Ziegelmauerwerks darstellt.

Auf Grundlage des ersten Preises soll eine Genehmigung des neuen Evangelischen Gemeindezentrums für Gerresheim nach § 34 Baugesetzbuch erfolgen.

### Wohnbebauung Dreherstraße, Gerresheim

Im Rahmen der Konzentration der Gemeindegliederung an der Gustav-Adolf-Kirche an der Heyestraße ist auch die Wohnbebauung an der Dreherstraße zu sehen, die durch den Verkauf dieses Grundstücks ermöglicht wurde.

Durch einen Investorenwettbewerb sollte ein Konzept gefunden werden, das auch den städtebaulich-architektonischen Ansprüchen der Stadt Düsseldorf entspricht.

Das Wettbewerbsgrundstück liegt an der Dreherstraße im Südwesten von Gerresheim. Das nähere Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung. Diese Bebauung gibt den Rahmen und den Maßstab für

Der bestehende Kindergarten am Lohbachweg soll ebenfalls abgebrochen werden, für ihn soll an der Dreherstraße (auf dem Kirchengrundstück) Ersatz geschaffen werden.

Das Kirchengrundstück ist sowohl von der Dreherstraße als auch vom Lohbachweg erschlossen.

Die Teams aus Investoren und Architekten sollten nicht nur Kaufpreisangebote abgeben, sondern für das Grundstück ein Gesamtkonzept entwickeln, das Städtebau, Freiraumplanung und Architektur in Einklang bringt. Es soll ein neues Wohnquartier entstehen, das den Charakter der umliegenden Wohnbebauung aufnimmt und neu interpretiert. Die Teams sollten Varianten entwickeln, die den geplanten

Grundstücksverhandlungen haben jedoch ergeben, dass der Entwurf des Teams Konrath und Wennemar Architekten (Düsseldorf) und Paeschke GmbH (Langenfeld) (inzwischen Wilma) realisiert werden soll. Dieses Konzept hatte nach der Entscheidung des Preisgerichts den zweiten Platz errungen.

Der Entwurf verfügt über einen Quartiersplatz mit guter Aufenthaltsqualität. Die städtebauliche Anordnung der Wohngebäude ist als positiv zu bewerten, da sie eine Besonnung von Süden oder Westen ermöglicht. Das moderne, zeitgemäße Erscheinungsbild weist eine hohe architektonische Qualität und eine differenzierte Materialität auf. Der in der Auslobung



Lageplan



Perspektive Quartiersplatz

die neue Wohnbebauung auf dem Kirchengrundstück vor.

Das Grundstück ist derzeit an der Dreherstraße noch mit dem Gebäude der Gnadenkirche, dem Gemeindezentrum, dem Jugendheim und dem Pfarrhaus bebaut. Diese Gebäude werden durch die Kirchengemeinde abgebrochen.

Kindergarten an der Dreherstraße berücksichtigen. Eine optionale Variante war die Finanzierung des Kindergartens durch den Investor.

Abgabe der Pläne war im Mai 2009 das Preisgericht tagte im Juni 2009.

Der erste Preis ging an das Team Orbis GmbH/Architekturbüro Enning. Die

geforderte Kindergarten ist auf dem heutigen Kirchengrundstück geplant und in die Wohnbebauung integriert. Insgesamt wirkt der Entwurf durch eine angenehme Ausgewogenheit von Freiflächen zu Bauflächen positiv.

Anfang 2010 wurde eine Bauvoranfrage positiv beschieden.



## 4. Qualitätssichernde Verfahren

### Diakonie am Kamper Weg, Vennhausen

Aufgrund des auch zukünftig sinkenden Bedarfs an Einrichtungen der Altenpflege im Stadtteil Vennhausen beabsichtigt die Diakonie, für den ca. 1,7 ha großen, zentral gelegenen Standort des bisherigen Altenpflegeheims am Kamper Weg eine Neunutzung.

Hierzu wurde 2009 ein Investorenauswahlverfahren mit einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren durchgeführt, mit dem eine geeignete Bietergemeinschaft aus Investor und Architekt gefunden werden sollte. Auf dem Grundstück soll eine städtebaulich und architektonisch qualitätvolle aber auch wirtschaftliche Bebauung mit dem Schwerpunkt auf barrierefreiem und altengerechtem Wohnen entwickelt und realisiert werden.

Das städtebauliche Umfeld des Grundstücks ist überwiegend durch Wohnungsbau geprägt. Der zentrale Versorgungsbe- reich – die Vennhauser Allee – befindet sich östlich des Gebietes.

Das Plangebiet ist derzeit mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Nutzung bebaut, die bis auf das Markushaus alle abgebrochen werden.

Ziel des Verfahrens ist die Entwicklung eines attraktiven und zukunftsfähigen Wohnstandorts durch den Investor. Interesse bestand an einer hohen architektonisch-städtebaulichen Qualität, die das Plangebiet aufwertet. Die Planungsaufgabe beinhaltete dabei die Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für den gesamten Planbereich zur Bebauung mit Einfamilienhäusern und/oder Geschosswohnungsbau. Hinsichtlich Bauvolumen und Maßstäblichkeit war die vorhandene Umgebungsbebauung maßgebend.

Die Empfehlungskommission wählte im Juni 2009 die Planung der Bietergemeinschaft Paeschke GmbH und Konrath und Wennemar Architekten aus, deren Konzept sich durch einen innovativen Umgang

mit den liegenschaftlichen Gegebenheiten sowie mit der vorhandenen Substanz auszeichnet und die Vorgaben des Verfahrens überzeugend umsetzt. Die geschwungene Straßenführung berücksichtigt die exponierte Lage des Markushauses und wird zur Leitidee des Gesamtentwurfes. Die Freiflächen sind durchgehend gestaltet und weisen eine hohe Detailschärfe auf.



Luftaufnahme Entwurfsgebiet

Deutlich wird dies beispielsweise durch die Darstellung verschiedener Verknüpfungsmöglichkeiten mit den umliegenden Grünflächen oder der Herrichtung von Flächen für „Spiel für Generationen“. Mit der gewählten Straßenführung wird zu einer Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit beigetragen.



Lageplan

Die Flächen für die Allgemeinheit – bzw. damit verbunden auch die Flächen für Erschließungszwecke – sind in diesem Entwurf im Vergleich zu den veräußerbaren Flächen relativ gering gehalten, so dass für die Allgemeinheit keine übermäßig hohen Unterhaltskosten zu erwarten sind. Die Bietergemeinschaft hat das Thema des hoch anstehenden Grundwasserstandes angemessen



Perspektive Wohnweg

berücksichtigt. Der von der Empfehlungskommission ausgewählte Entwurf ist inzwischen in einigen Punkten überarbeitet worden. Die Bauvoranfrage wurde für vier Mehrfamilienhäuser mit einem Pflegestützpunkt, 48 Doppelhäuser und Reihenhäuser genehmigt. Im Plangebiet werden insgesamt 75 Wohneinheiten entstehen.

### Glashütte Gerresheim mit S-Bahnhof Gerresheim-Süd

Das ca. 28 ha große Grundstück liegt unmittelbar nördlich der Eisenbahnstrecke Düsseldorf–Wuppertal, westlich der Heyestraße und südlich der Straße Nach den Mauresköthen. 19 ha befinden sich im Eigentum von Owens-Illinois und 9 ha im Eigentum der Stadt Düsseldorf.



Luftaufnahme Entwurfsgebiet

Aus dem Protokoll des Preisgerichts: „Die Arbeit zeichnet sich insbesondere durch ein robustes und stabiles städtebauliches Grundgerüst aus. Dabei stellt die Wohnnutzung verbunden mit dem Nachbarschaftspark inmitten des Plangebietes die tragende Säule dar. Das langgezogene Gewerbeband erscheint aus lärmschutztechnischer Sicht sowie im Hinblick auf eine adressbildende

Öffentlichkeitsbeteiligung und im Herbst 2009 die frühzeitige Behördenbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren statt.

In den Wohngebieten können ca. 600 Wohneinheiten, davon ca. 160 Eigenheime, entstehen. In den Gewerbegebieten sind ca. 200.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche realisierbar. Ca. 4,8 ha sind für öffentliche Grünflächen vorgesehen. Eine Nutzung



Masterplan

Die Entwicklung des südlichen Gerresheim war seit der Gründung der Glashütte im Jahr 1864 eng mit der Entwicklung der Glashütte verknüpft. Im Jahr 2005 wurde die Hütte nach 141 Jahren Betriebszeit geschlossen. Dadurch entstand die Notwendigkeit aber auch die einmalige Chance, das Areal städtebaulich neu zu entwickeln. Das bis dato kompakt abgeschlossene Industriegebiet konnte nun geöffnet werden, um es in das Geflecht der städtebaulichen Strukturen des Gerresheimer Südens zu integrieren. Damit kann die stadträumliche Barrierewirkung der ehemaligen Werksanlagen überwunden werden.

Zur Lösung dieser Aufgabe wurde ein Werkstattverfahren durchgeführt. Unter dem Titel „Perspektiven für Gerresheim Süd“ fanden von April bis Juni 2008 drei öffentliche Foren statt. In einem intensiven Dialog zwischen Bürgern und Planern wurden städtebauliche Konzepte entwickelt. Insgesamt waren sechs Planungsteams beteiligt, die sich aus Stadtplanern, Landschaftsplanern und Juniorarchitekten zusammensetzten. Die Empfehlungskommission entschied sich am Ende für den Entwurf des Teams aus den Büros Reicher Haase Architekten (Aachen), Hannelore Kossel (Berlin) und Jochen Füge (Haan).

Marke richtig platziert. Die maßvolle „Körnung“ lässt eine gute wirtschaftliche Vermarktbarkeit erwarten.... Insgesamt wird gesehen, dass sich dieser Entwurf von allen weiteren Beiträgen durch die gelungene zentrale Schiene unterscheidet, die alle wesentlichen Elemente des Plangebietes, wie bspw. die Düssel, Gewerbe im Westen, denkmalwerte Bausubstanzen und Heyestraße miteinander verbindet und auf das Thema „Nachbarschaften“ im Besonderen eingeht. Die Überlagerung des Parks mit dem Düsseldorf im Westen, durch die das Gewerbegebiet und die Freizeit- und Sporteinrichtungen räumlich mit einbezogen werden, überzeugt sehr. In der Abfolge und Umlenkung von Stadträumen wird eine sinnvolle Verknüpfung zum vorhandenen Stadtteil erkannt.“

Das Preisgericht empfahl u. a., im weiteren Planungsprozess die nördliche Kante gegenüber dem Bauhaus zugunsten einer Wohnbebauung zu prüfen, den Einzelhandel auf den nördlichen Bereich der Heyestraße zu konzentrieren und das Profil der Heyestraße zu überdenken.

Der modifizierte Plan bildet als Masterplan die Vorgabe für den zu entwickelnden Bebauungsplan. Im Juni 2009 fand auf der Grundlage des Masterplans die frühzeitige

für die Baudenkmäler Kesselhaus, Kraftzentrale, Wasserturm und altes Bahnhofsgelände muss noch gefunden werden. Das Baudenkmal ehem. Heyebad soll weiterhin als Jugendzentrum, eingebettet in die neue Grünanlage, genutzt werden. Zentral im Plangebiet soll eine Kita entstehen.

Noch nicht zufriedenstellend gelöst ist die städtebauliche Situation des Gerresheimer Bahnhofes und seines Umfeldes. Aus diesem Grund wurde von April bis Juni 2010 ein moderiertes Gutachterverfahren unter dem Titel „Gerresheim Süd verbinden“ durchgeführt (siehe Ausblick Seite 58).





Lageplan Teilfläche Nord, Lageplan Teilfläche Süd, Perspektive Teilfläche Nord

### Wohnen am Wald, Benrath

Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat in Kooperation mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG im Jahr 2009 ein zweistufiges Gutachterverfahren durchgeführt. Der ca. 1,1 ha große Projektstandort in Düsseldorf-Benrath, der sich in eine Teilfläche Nord und in eine Teilfläche Süd aufteilt, besticht durch günstige Standortvoraussetzungen als Basis für familiengerechtes und kinderfreundliches Wohnen mit besonderen Qualitäten. Insbesondere die Nähe zum Düsseldorfer Stadtwald als Naherholungsgebiet macht ihn zu einem idealen Wohnstandort, der sich außerdem durch seine sehr gute verkehrliche Anbindung auszeichnet.

Der derzeitige Gebäudebestand auf der Teilfläche Nord weist erhebliche Mängel verglichen mit den heutigen Baustandards auf. Zudem entsprechen die Wohnungsgrundrisse nicht den Anforderungen an ein familiengerechtes Wohnen. Daher hatte sich die SWD AG entschlossen, anstelle einer aufwendigen Sanierung und Modernisierung, den alten Gebäudebestand auf der Teilfläche Nord durch neue Gebäude zu ersetzen. Die bestehende Einfamilienhausbebauung auf der Teilfläche Süd galt es durch neue Wohnbebauung adäquat zu ergänzen.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurden in der ersten Bearbeitungsphase zehn Entwurfsteams (Architekten mit Landschaftsarchitekten) beauftragt, ihre städtebauliche Idee zu entwickeln. Ein besonderes Augenmerk bei der Beurteilung wurde neben der generellen Einfügung der geplanten Bebauung

in die Umgebung auf den sensiblen Umgang mit der Lärmproblematik gelegt. Die Teilnehmer waren aufgefordert, zu gleichen Teilen sozialen Geschosswohnungsbau in Kombination mit frei finanzierten Wohnungen zu planen. Es sollten überwiegend Wohnungen mit drei bis vier Zimmern für Familien realisiert werden.

Zu beachten war, dass die Teilfläche Nord sowohl von Verkehrsimmissionen als auch von Lärmimmissionen seitens des westlich angrenzenden Industriebetriebes belastet ist. Es war sicherzustellen, dass im Innenbereich der Teilfläche Nord eine hochwertige Aufenthaltsmöglichkeit für die Bewohner nachgewiesen wird, die abgewandt von den Lärmbelastungen sehr gute Freiraum- und Wohnqualitäten entstehen lässt.

Die Jury wählte vier Entwurfsteams aus, die auf Basis der entwickelten städtebaulichen Konzepte ihre Arbeiten in einer zweiten Bearbeitungsphase weiter konkretisieren konnten.

In der zweiten Bearbeitungsphase lag der Fokus der Jurybewertung insbesondere auf der gestalterisch-architektonischen Qualität und der Grundrissplanung. Die Jury empfahl einstimmig, den 1. Rang (HGMB Architekten mit KLA Landschaftsarchitekten) zur Grundlage der weiteren Bearbeitung für die Teilfläche Nord und Beauftragung im Sinne der Auslobung zu machen. Der 2. Rang (Molestina Architekten mit FSWLA Landschaftsarchitekten) soll zur Grundlage der weiteren Bearbeitung und Realisierung für die Teilfläche Süd gemacht werden.

Im Konzept des 1. Rangs weisen die geplanten Baukörper auf der Teilfläche Nord

eine Länge von ca. 20 Metern auf. Diese sind durch zurückgesetzte, transparente Treppenhäuser verbunden und schirmen den Innenbereich vor störenden Lärmimmissionen ab. Das geplante städtebauliche Modell eines ausgeprägten „Blockrandes“ ist schlicht und unspektakulär und dennoch wirkungsvoll für diese besondere Situation. Die Schlaf- und Wohnräume sind zum ruhigen Innenbereich gewandt. Die Zwei-Spanner-Erschließung gliedert die Siedlung in kleine, gut überschaubare Einheiten und schafft eine hohe Identifikation der Bewohner.

Die Grenze zwischen Privat- und Gemeinschaftsflächen wird klar definiert: Eingerahmt durch ein Vegetations-„Passe-Partout“ entsteht in der Gemeinschaftsfläche „le coeur“ ein Innenbereich mit hochwertigen Aufenthaltsqualitäten. Dieser wiederum bildet den notwendigen räumlichen Abstand zwischen privaten und gemeinschaftlich genutzten Flächen.

Auf der Teilfläche Süd sind die Kleinteiligkeit und die Anpassung an die vorhandene Bebauung bereits im Bebauungsplan berücksichtigt, der in dem Konzept des 2. Rangs weitgehend respektiert wird. Lediglich in dem innenliegenden, mittleren Bereich wird die Bebauung leicht verschoben, um die Grundrisse innerhalb des Blocks zu optimieren. Die städtebauliche Struktur ordnet sich beiderseits der Wilhelm-Rüther-Straße gut in die bestehende Struktur ein und bietet dennoch eine gewünschte Akzentuierung, zu dem auch die gute Neugestaltung des öffentlichen Raumes beiträgt.





**Airport City, Unterrath**

In direkter Nachbarschaft zum Flughafen wächst seit vier Jahren ein hochwertiger Büro- und Dienstleistungsstandort auf dem Gelände eines ehemaligen Kasernenareals. Die attraktive Adresse spiegelt sich sowohl in der Architektur als auch in den umgebenden Freiflächen wider, für deren Gestaltung ein Wettbewerb durchgeführt wurde.

Inzwischen ist mehr als die Hälfte der Baufelder vermarktet, u. a. an die Firma Porsche, den Verein Deutscher Ingenieure sowie das Hotel- und Kongresszentrum Maritim. Im Bau befinden sich derzeit Niederlassungen der Firma Siemens und des Küchenmöbelherstellers Alno.

**Auf'm Wettsche, Itter**

Das attraktive Einfamilienhausgebiet „Auf'm Wettsche“ befindet sich südlich des Stadtzentrums im Ortsteil Itter. In dem ca. 10 ha großen Baugebiet haben bereits viele junge Familien mit Kindern ein neues zu Hause gefunden. Mehr als die Hälfte der insgesamt ca. 145 Einfamilienhäuser und ca. 45 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sind bereits fertig gestellt oder im Bau. Insgesamt sind in dem Wohngebiet sechs verschiedene Bauträger tätig. Darüber hinaus wird ein Teil der städtischen Grundstücke direkt an Einzelbauherren veräußert.

**Salierstraße 37, Oberkassel**

Das 2009 fertig gestellte Gebäude auf dem ehemaligen städtischem Schulgrundstück wurde auf der Grundlage eines 2005 durchgeführten Gutachterverfahrens vom 1. Preisträger, der Gentes Baumanagement GmbH, Düsseldorf mit Joerg Toepel, Le Beausset, Frankreich entwickelt. Es gliedert sich in einen schlanken, straßenbegleitenden, dreigeschossigen Baukörper entlang der Salierstraße, der durch ein Penthouse überlagert wird. Eine prägnante Fassadenöffnung gibt den Blick auf die dahinterliegende Villa in Kubusform frei. Die Gebäudeteile „schweben“ über einer Wasserfläche und werden durch einen Steg miteinander verbunden.

**Am Kehrbesen, Wittlaer**

Im Ortsteil Wittlaer wurde mit dem Bebauungsplan „Am Kehrbesen“ die Grundlage für die Entstehung eines neuen Wohngebietes geschaffen.

Ein großer Teil der Einfamilienhäuser wurde bereits realisiert und bezogen. Die Fertigstellung der letzten Mehrfamilienhäuser im Süden des Baugebietes ist weit fortgeschritten, so dass auch hier ein baldiger Bezug möglich ist.

Insgesamt umfasst das Baugebiet mehr als 140 neue Wohneinheiten und schafft eine bauliche Verbindung der Ortsteile Wittlaer und Einbrungen.

**In den Kötten, Vennhausen**

Nach Schließung der Lackfabrik wurde unter dem Titel „Veenpark“ für das ca. 5 ha große Gelände im Stadtteil Vennhausen ein beschränkter, städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Inzwischen sind die barrierefreien Geschosswohnungen entlang der Vennhauser Allee errichtet. Bewusst wurde hier eine Mischung aus frei finanziertem und sozialem Wohnungsbau hergestellt. Im übrigen Plangebiet sind ca. 117 Eigenheime als Reihen- oder Doppelhäuser geplant. Von besonderer Qualität ist die öffentliche Grünfläche, die sich als grüner Zugang in das Wohngebiet darstellt.

**Solarsiedlung Garath**

Die Solarsiedlung Garath an der Lüderitzstraße ist als ausgewähltes Projekt in das Landesprogramm „50 Solarsiedlungen in NRW“ aufgenommen worden. Das städtebauliche Konzept für die Erneuerung des Quartiers beruht auf den Ergebnissen eines interdisziplinären Architektenwettbewerbs. Die Gebäude des 1. Bauabschnittes wurden bereits errichtet. Die Realisierung des 2. und 3. Bauabschnittes wird kurz- bis mittelfristig erfolgen. Insgesamt werden allein in den ersten beiden Bauabschnitten 113 moderne 2- bis 4-Zimmerwohnungen entstehen.

## 5. Realisierte Projekte

### Neue Stadtquartiere Derendorf

Im Rahmen der „Neuen Stadtquartiere Derendorf“ (NSD) entstand das so genannte „Quartis Les Halles – mein kreatives Viertel“. Auf rund 7.000 m<sup>2</sup> realisiert das Ratinger Immobilienunternehmen Interboden entlang der Schinkelstraße den Neubau von insgesamt neun unterschiedlichen City-Häusern mit variablen Grundrissen und insgesamt rund 100 Wohneinheiten. Die Häuser weisen alle unterschiedliche Breiten, Farben, Geschossigkeiten und Materialien auf. Neben loftartigen Maisonette-Wohnungen mit zum Teil offenen Galerien gibt es Erdgeschoss-Wohnungen mit Hausgärten sowie Penthäuser mit Dachterrassen.



### Quartier<sup>n</sup>, ehemaliges Kaufring-Gelände, Lichtenbroich

Auf dem Gelände der Firma Kaufring ist ein attraktiver Büro- und Dienstleistungsstandort entstanden.

Seit Ende 2006 arbeiten hier alleine über 1.200 Beschäftigte der Firma C&A. Die gute Anbindung an Flughafen, Autobahn und ICE-Bahnhof sowie die qualitativ gestalteten Freiräume überzeugten auch das weltweit tätige Beratungsunternehmen Capgemini sowie die Firma E-Plus, die gegen ein starkes Angebot aus Berlin für einen Verbleib in der Landeshauptstadt gewonnen werden konnte. Die schnelle Belegung der Flächen, die nun über die Hälfte des Angebotes ausmacht, überstieg alle Prognosen.



### Rheinmetall, Derendorf

Der Bebauungsplan für das ca. 90.000 m<sup>2</sup> große Rheinmetall-Gelände ist seit März 2005 rechtskräftig.

Seit Herbst 2006 setzt unter dem Titel „Unternehmerstadt – Arbeiten und Leben“ der städtebauliche Wandel von einem ehemals industriell genutzten Gebiet in ein modernes Quartier mit einer Kombination von Wohnen, Arbeiten und Gastronomie ein.

Hochwertige Architektur, verbunden mit einem Freiraumkonzept hoher Aufenthaltsqualität setzen neue städtebauliche Akzente.

Über die Hälfte der Bauprojekte ist derzeit realisiert.



### Tannenstraße, Derendorf

Der Bebauungsplan für das Gelände Tannenstraße ist seit dem 17.02.2007 rechtskräftig und sieht die Schaffung von rund 500 Wohnungen sowie mehreren Bürogebäuden vor, wovon ca. 80 WE und über 20 % der Büroflächen in denkmalgeschützten Gebäuden realisiert werden. Die denkmalgeschützte Baustruktur bleibt dabei ebenso erhalten wie alte Platz- und Alleestrukturen. Entlang der Johannstraße ist auf ca. 2/3 der Fläche des Kerngebietes (MK) der Bau des Landesamtes für Besoldung mit ca. 45.000 m<sup>2</sup> BGF fertiggestellt worden. Mehrere Wohnquartiere in alter Substanz oder in Neubauten sind fertig gestellt oder bereits im Bauantragsverfahren. Eine vierzö-



gige Kindertageseinrichtung ist in Betrieb genommen.

An der Roßstraße sind zwei denkmalgeschützte Kasernengebäude saniert und durch einen architektonisch korrespondierenden Neubau ergänzt (Grey Global Group). Die bestehenden Gebäude des Projektbereiches Tannenstraße/Ulmenstraße sind zu ca. 180 Eigentumswohnungen umgebaut und durch zwei Neubauten mit Tiefgarage komplettiert.

### Entwicklungsbereich Theodorstraße, Rath

Die ehemals landwirtschaftlichen Flächen beidseits der Theodorstraße wurden in den letzten Jahren neu genutzt: neben der Veranstaltungshalle ISS-Dome sind Bürogebäude, Hotels und mehrere Autohäuser entstanden. Ein Unternehmen, das mit Stahlrohren handelt, hat sich angesiedelt, darüber hinaus einige Logistikunternehmen mit größeren Hallengebäuden, ein Gartencenter und ein Küchenfachmarkt. Ein großer Teil der verfügbaren Flächen ist damit bebaut, aber die Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren fortsetzen.

Bis heute sind an der Theodorstraße etwa 1.600 Arbeitsplätze entstanden.



### Theodor-Mommsen-Straße (Seniorenprojekt SWD), Golzheim

Das Punkthaus – entworfen von „Molestina Architekten“ – zeichnet sich durch eine skulpturale Form aus und stellt ein sinnvolles Verbindungsglied zwischen den unterschiedlichen Gebäuden und ihrer Umgebung her. Auf vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss sind fünf 2-Zimmer- und vier 3-Zimmer-Wohnungen entstanden. Die Außenräume (Balkone/Terrassen) sind versetzt und daher ruhig. Eine große Dachterrasse und eine Tiefgarage gehören auch zum Gebäude, das einen kleinen Quartiersplatz, an dem auch der Haupteingang des Gebäudes liegt, definiert. Gleichzeitig ist es der Auftakt zum vorhandenen Weg ins Blockinnere.





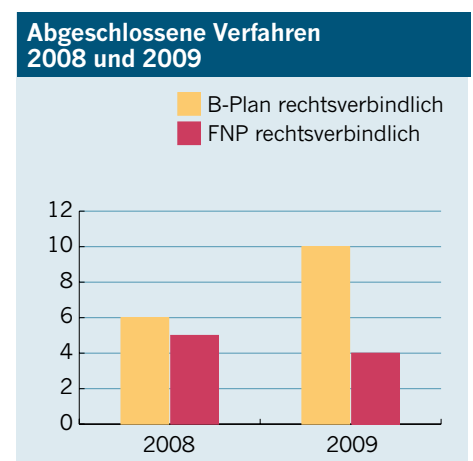
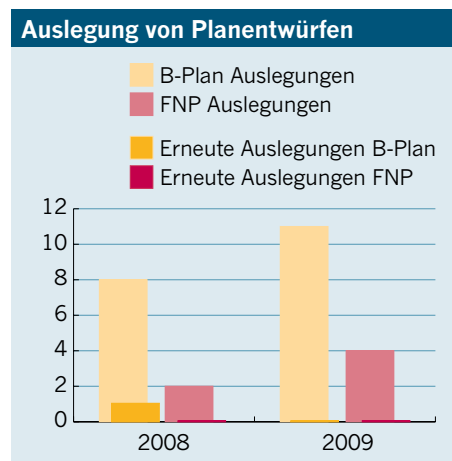
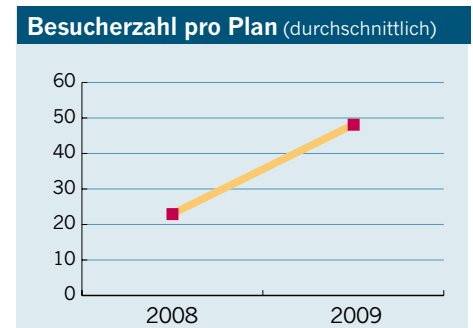
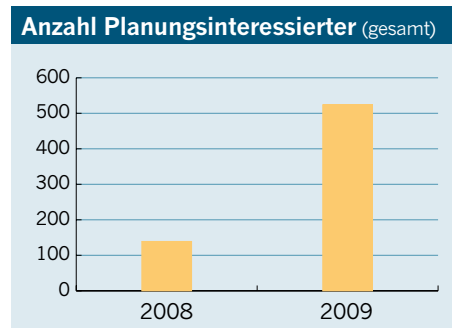
## 6. Öffentlichkeitsarbeit

### 6.1 Beteiligung und Information der Öffentlichkeit

Das Interesse der Bürgerinnen und Bürger an den Veranstaltungen zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Berichtszeitraum gegenüber den Vorjahren zurückgegangen. Eine Entwicklung von großen Wohnbauarealen – typischerweise von hohem Interesse begleitet – gab es in der Dimension der Vorjahre nicht. Das in den Vorjahren stetig gestiegene Interesse an Information und Mitwirkung an der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich daher nicht weiter fortgesetzt. Sowohl die Anzahl der Planungsinteressierten insgesamt als auch pro Plan sind in 2008 deutlich zurückgegangen und haben trotz des deutlichen Zuwachses in 2009 das Niveau des vorangegangenen Berichtszeitraumes nicht erreicht.

Die Anzahl der abgeschlossenen Bauleitplanverfahren muss im Zusammenhang mit den veränderten europarechtlichen Vergabe-Rahmenbedingungen betrachtet werden. Aufgrund der erforderlichen rechtlichen Neuorientierung mussten viele laufende Planverfahren bis zur grundsätzlichen Klärung dieser Frage zunächst ruhen. In 2008 hat dies zunächst zu einem deutlichen Rückgang der Verfahrensabschlüsse geführt; in 2009 waren wieder Zuwächse bei den abgeschlossenen Bauleitplänen zu verzeichnen. Die guten Ergebnisse der Vorjahre sind aber noch nicht wieder erreicht worden.

Gleiches gilt für die Zahl der ausgelegten Planentwürfe. Insgesamt haben im Berichtszeitraum 25 Bauleitplanentwürfe öf-



fentlich ausgelegt. Die Anzahl der erneuten Auslegungen geänderter Planentwürfe ist mit einem Verfahren tendenziell noch weiter rückläufig und damit weiterhin ein Indiz, dass die Planungsinhalte bereits zuvor mit der Öffentlichkeit und den öffentlichen Stellen – Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Ämter – erfolgreich abgestimmt werden konnten.

Zum Ende des Berichtszeitraumes hat das Stadtplanungsamt für die Bereitstel-

lung der Planungsinhalte im Internet sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit auf diesem Weg einen neuen Standard mit höherer Informationsdichte und erweiterten Möglichkeiten gewählt. Die Informations- und Mitwirkungsmöglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger wurden – nachdem die früheren Verfahren in den vergangenen Jahren zweimal ausgezeichnet wurden – damit konsequent weiterentwickelt.

## 6.2 Dialog zur Stadtentwicklung 2008 und 2009

Das Stadtplanungsamt hat mit der Reihe „Ein Dialog zur Stadtentwicklung“ eine Veranstaltung ins Leben gerufen, die abseits der tagespolitischen Entscheidungsprozesse und Einzelprojekte über aktuelle Themen der Stadtentwicklung informiert und zur Diskussion einlädt. Insbesondere Bürgerinnen und Bürgern soll die Möglichkeit gegeben werden, sich auch in die Diskussion zu Themen der gesamtstädtischen Entwicklung mit einzubringen.

In den vergangenen Jahren waren sehr unterschiedliche Themen – die integrierte Quartiersentwicklung im Jahr 2008, der Klimawandel im Jahr 2009 – Anlass für zahlreiche Besucherinnen und Besucher aus Bürgerschaft, Politik, Verwaltung und Wissenschaft, der Einladung des Stadtplanungsamtes zu folgen und auf der Grundlage interessanter Vorträge über diese Themen zu diskutieren.

Die integrierte Quartiersentwicklung bildete nach dem Start der Veranstaltungsreihe im Jahr 2007 den thematischen Rahmen des zweiten Dialogs zur Stadtentwicklung im November 2008. In der Veranstaltung mit dem Titel „Das Düsseldorfer Stadtquartier von morgen – Integrierte Quartiersentwicklung im Kooperationsmodell“ wurden praxisnah neue, integrierte Anstöße zur Entwicklung der Stadtquartiere aufgezeigt. Der Blick über Landes- und Bundesgrenzen hinweg gab einen interessanten Input für die Diskussion. Zudem wurde ein neuer Ansatz zur Weiterentwicklung gewachsener Düsseldorfer Stadtquartiere in Form einer Zielvereinbarung auf den Weg gebracht, der Wohnungsunternehmen, private Grundstücks- und Immobilieneigentümer, die Stadt und weitere Akteure vor Ort gemeinsam an der Aufwertung der Quartiere arbeiten lässt. Nicht zuletzt die beiden Podiumsdiskussionen haben gezeigt, dass mit dem Modell der kooperativen, integrierten Quartiersentwicklung ein erfolgversprechender Weg eingeschlagen wurde, attraktive Wohnquartiere für alle Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Derzeit laufen in



zwei Modellquartieren die konzeptionellen Arbeiten für die Umsetzung integrierter Maßnahmen (siehe 3.1).

Der dritte Dialog zur Stadtentwicklung im Jahr 2009 widmete sich dem Thema „Anderes Klima – Andere Städte? Der Klimawandel als neues Handlungsfeld der Stadtentwicklung“. Die Vorträge und eine abschließende Podiumsdiskussion zeigten zentrale Zusammenhänge zwischen Klimawandel und Stadtentwicklung auf. Die Veranstaltung hatte neben aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen zum Klimawandel und den zentralen Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung vor allem Beispiele für Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepte sowie -strategien aus der Planungspraxis aufgezeigt. Vertreter aus Wissenschaft und Praxis diskutierten mit den Bürgerinnen und Bürgern über Herausforderungen des Klimawandels, nachhaltige Strategien mit den Folgen umzugehen und zukünftige Perspektiven der Stadtentwicklung. Denn alle Städte stehen vor den gleichen Herausforderungen, weitere Klimaveränderungen zu minimieren und einen Umgang mit den unausweichlichen Folgen des Klimawandels zu finden. Neben dem offenen Austausch von guten Praxisbeispielen und auch Gesamtstrategien zwischen den Kommunen betonten alle Referentinnen und Referenten sowie die Beteiligten der Podiumsdiskussion die hohe Bedeutung zivilgesellschaftlichen Engagements, um das – auch durch Veranstaltungen wie den Dialog zur Stadtentwicklung – intensiv geworben werden muss.

Die erfolgreiche Fortsetzung der Veranstaltungsreihe hinsichtlich Besucheranzahl und inhaltlicher Qualität macht deutlich, dass die Prinzipien der Düsseldorfer Stadtentwicklung – Transparenz, Dialog und Kooperation – auch in Zukunft im Rahmen weiterer Veranstaltungen gepflegt werden müssen. Der vielschichtige Prozess der Entwicklung einer Stadt macht eine enge Abstimmung verschiedener Akteure und Interessen zur Grundvoraussetzung erfolgreicher Planung.

## 6.3 Internet

Die Bedeutung des Internets in der heutigen Gesellschaft hat sich in den vergangenen Jahren enorm erhöht. So haben sich auch die Internetseiten des Stadtplanungsamtes zu einem akzeptierten Instrument entwickelt, das Bürgerinnen und Bürger und auch alle weiteren Akteure der Stadtentwicklung über aktuelle bedeutende Projekte und Planungen sowie die tägliche Arbeit des Stadtplanungsamtes informiert und die Möglichkeiten zur direkten Beteiligung gibt.

Das Internetangebot des Stadtplanungsamtes stellt die vielseitigen Arbeitsbereiche der Stadtplanung, Stadtentwicklung und Stadterneuerung dar und ist auch Wegweiser durch das Amt. Es informiert über die verschiedenen Zuständigkeiten und benennt Ansprechpartner mit deren Kontaktmöglichkeiten. Darüber hinaus werden neben den aktuellen Projekten, die sich in Planung oder bereits im Bau befinden, auch realisierte Projekte dargestellt. Zudem stehen Informationen zum Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung zum Abruf bereit. Insgesamt werden fast 1.200 Einzelseiten bereit gestellt, die durch rund 2.000 weitere PDF-Dateien mit Plänen und Bildern ergänzt wurden (Stand Ende 2009).

Insgesamt wurden die Internetseiten des Stadtplanungsamtes im Berichtszeitraum 2008 bis 2009 mehr als 7,5 Millionen Mal angeklickt. Es ist zudem feststellbar, dass bei insgesamt steigenden Zugriffszahlen auf die Internetseiten durchaus nennenswerte Unterschiede zwischen den einzelnen Quartalen bestehen, die im Zusammenhang mit aktuellen Planauslegungen und auch der Berichterstattung in den lokalen Zeitungen stehen. So stehen vielfach Einzelprojekte wie z. B. das Sky-Office auf den vorderen Plätzen der Rangliste der Zugriffe, aber auch der über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Medienhafen ist beliebter Anlaufpunkt beim Besuch der Internetseiten des Stadtplanungsamtes.

Eine besondere Aufgabe im Berichtszeitraum war es, das Angebot des Stadtplanungsamtes für alle Nutzer unabhängig von körperlichen oder technischen Möglichkeiten uneingeschränkt (barrierefrei) nutzbar zu machen. Barrierefreiheit schließt sowohl Menschen mit und ohne Behinderungen, als auch Benutzer mit altersbedingten Einschränkungen (z. B. Sehschwächen) mit ein. Ziel ist es, alle Menschen unabhängig von individuellen Möglichkeiten am Prozess der Stadtentwicklung partizipieren zu lassen.

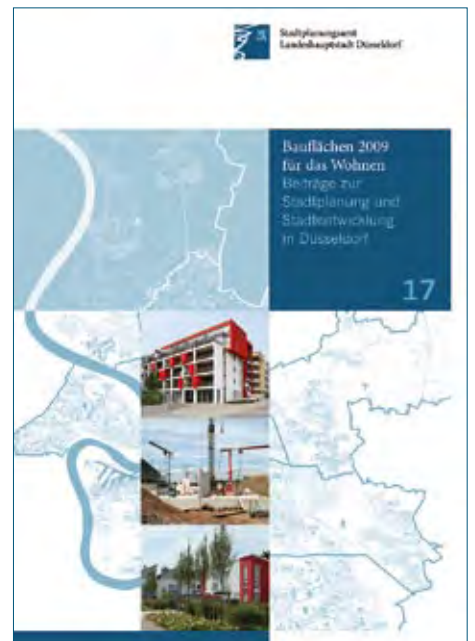
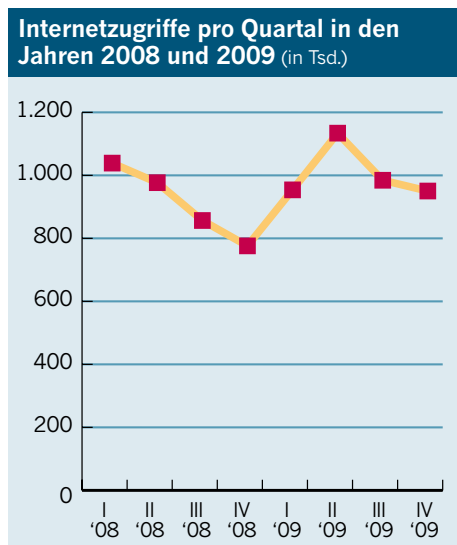
## 6.4 Veröffentlichungen

Das Stadtplanungsamt veröffentlicht seit 2003 die Reihe „Beiträge zur Stadtplanung und Stadtentwicklung in Düsseldorf“. Mittlerweile sind 20 Veröffentlichungen in dieser Reihe erschienen, davon sechs in den Jahren 2008 und 2009:

- 15 Geschäftsbericht 2007
- 16 Ein Dialog zur Stadtentwicklung – Das Düsseldorfer Stadtquartier von morgen
- 17 Bauflächen 2009 für das Wohnen
- 18 Bauflächen 2009 für Dienstleistungen und Gewerbe
- 19 Abschlussbericht Soziale Stadt NRW Düsseldorf Flingern/Oberbilk
- 20 Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten

Diese und weitere Beiträge dieser Reihe aus den vergangenen Jahren können über die Internetseite des Stadtplanungsamtes bestellt werden.

Außerhalb dieser Reihe sind zahlreiche projektbezogene Broschüren erschienen, die unter Beteiligung des Stadtplanungsamtes erstellt wurden.





### 6.5 Führungen und Vorträge

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes werden immer wieder gebeten, im Rahmen von Führungen und Vorträgen die Düsseldorfer Stadtentwicklung und bedeutsame Projekte der Stadtplanung darzustellen. So war in den beiden zurückliegenden Jahren neben dem Stadtentwicklungskonzept auch die Entwicklung des Hafens Schwerpunkt des Interesses.

Häufig wird dieses Angebot des Stadtplanungsamtes von ausländischen Gästen – so zum Beispiel aus China, Frankreich, Japan oder Russland – in Anspruch genommen. Auch Fachverbände, Hochschulen und Planungsämter anderer deutscher Städte suchen den Austausch mit den Expertinnen und Experten des Stadtplanungsamtes.

### 6.6 Interkommunaler Erfahrungsaustausch

Im Sinne eines interkommunalen Erfahrungsaustausches ist das Stadtplanungsamt Düsseldorf im Rahmen einer städtebaulichen Studienreise im Juni 2009 nach Zürich gereist.

und gesellschaftlichen Interessen und ist weniger als übergeordnete Regelungsinstanz zu sehen. Die gesamtheitliche Betrachtung bringt allen Beteiligten Mehrwert und führt zu einer breiten Akzeptanz der Pla-



Besichtigung des Umstrukturierungsgebietes Neu-Oerlikon

Zürich ist mit ca. 380.000 Einwohnern die größte Stadt der Schweiz und zugleich überregionales Zentrum mit rund 1,7 Millionen Menschen. Genau wie Düsseldorf handelt es sich um eine internationale Stadt mit zunehmender Bedeutung der Kreativwirtschaft.

Nach der Krise in den 1990er Jahren gilt Zürich heute als Wachstumsstandort. Die erfolgreiche Reurbansierung war möglich durch eine wirtschaftliche Erholung, aber auch durch den Einsatz von speziellen Wohnprogrammen, die neben einer Umnutzung von ehemaligen Industriebrachen auch die Innenentwicklung zum Ziel hatten. Unterstützend wirkten eine veränderter Zeitgeist und insbesondere die Durchführung kooperativer Planungsprozesse. Gerade in diesem Punkt kann Düsseldorf viel von Zürich lernen.

Kooperative Planung bedeutet, dass Grundeigentümer, Bevölkerung, Interessengruppen und die unterschiedlichen Ämter der Verwaltung gemeinsam die städtebaulichen Entwicklungsziele für ein Plangebiet erarbeiten. Die Stadt spielt dabei eher die Rolle des Mittlers zwischen wirtschaftlichen

Erstmalig eingesetzt wurde dieses Verfahren bei der Entwicklung des ehemaligen Industrieareals Zürich-West zu einem urbanen durchmischten Wohn- und Arbeitsquartier, das heute als Trendviertel gilt.

Die Besichtigung diverser aktueller Umstrukturierungsgebiete unter professioneller Führung durch Mitarbeiter des Zürcher Amtes für Städtebau brachte interessante Einblicke in eine qualitativ hochwertige Umnutzung und Weiterentwicklung von innerstädtischen Brachflächen und zeigte Anregungen auf für eine anspruchsvolle Freiraumgestaltung. Da auch Zürich als wachsende Stadt unter akuter Wohnungsknappheit leidet, war für das Düsseldorfer Planungsamt auch der Umgang mit Maßnahmen der Nachverdichtung hochinteressant. Zusammenfassend betrachtet, haben die Exkursionsteilnehmer im Zuge von Besichtigungen, aber auch im Rahmen von lebhaften Diskussionen mit den zuständigen Zürcher Planern wertvolle Erkenntnisse mitnehmen können, die zu einer Qualitätssteigerung der Düsseldorfer Planung führen werden.

Der vorliegende Bericht zur Stadtplanung und Stadtentwicklung hat die vielen, sehr unterschiedlichen Projekte der Stadtplanung aus dem Zeitraum 2008/2009 aufgezeigt. Neben den Leuchtturmprojekten sind es viele Konzepte und Maßnahmen, die die Qualitäten der Landeshauptstadt und ihrer Quartiere sichern und weiterentwickeln werden. So ist mit dem Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ nun ein Handlungsrahmen für die mittelfristige Entwicklung Düsseldorfs formuliert. Die Umsetzung der dort vorgeschlagenen Projekte wird ihren Beitrag zur Weiterentwicklung des Standortes Düsseldorf leisten.

Die Arbeit des Stadtplanungsamtes wird auch zukünftig darauf ausgerichtet sein, die hohe Lebensqualität in der Stadt Düsseldorf zu sichern und – wenn notwendig – zu verbessern. Der in den letzten Jahren beschrittene Weg der intensiven formellen wie informellen Beteiligung wird beibehalten und die zukünftige Entwicklung im Dialog mit Bürgerschaft, Verwaltung und Politik sowie Projektentwicklern und Investoren geplant. Hierzu wird neben der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Bauleitplanung und der Einbeziehung der Bürgerschaft in die qualitätssichernden Verfahren auch in 2010 ein aktuelles Thema der Düsseldorfer Stadtentwicklung im Rahmen des Dialogs zur Stadtentwicklung zur Diskussion gestellt.

Das Bauflächenmanagement wird im Jahr 2010 durch eine datenbankgestützte Darstellung im Internet erweitert, die es ermöglichen wird, alle aktuellen Bauflächen – für die Bereiche Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe – anzuzeigen und gezielte Suchabfragen durchzuführen. Das Stadtplanungsamt wird mit diesem Angebot der hohen Bedeutung des Internets als Informationsquelle auch im Bereich der Stadtentwicklung einerseits, der hohen Dynamik der Prozesse innerhalb einer Stadt andererseits gerecht.

Im Überblick lassen sich für die nahe liegende Zukunft folgende Projekte im Bereich der qualitätssichernden Verfahren, der Bauleitplanung und der Gestaltung des öffentlichen Raumes hervorheben:

### **Bebauungsplanverfahren Kö-Bogen**

#### **2. Bauabschnitt, Stadtmitte**

Die Bebauungsplanung ist Teil des städtebaulichen Gesamtprojekts Kö-Bogen zur Entwicklung der Düsseldorfer Innenstadt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 5477/123 – Kö-Bogen 1. Bauabschnitt – wird zunächst die Königsallee wieder an den Hofgarten angebunden und das Flair und die Qualitäten der Königsallee nach Norden bis zum Jan-Wellem-Platz weitergeführt sowie dieser Bereich baulich arrondiert.

Der zweite Bauabschnitt umfasst das übrige betroffene Umfeld mit allen zugehörigen öffentlichen Räumen. Die Bebauungsplanung Kö-Bogen 2. Bauabschnitt erfolgt auf Grundlage des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfes von Molestina



Architekten und FSWLA Landschaftsarchitektur. Der städtebaulich-freiraumplanerische Entwurf sieht die Schaffung einer differenzierten Struktur aus maßstäblichen, miteinander verbundenen Plätzen vor. Zentrales Element ist die Verbindung zwischen Hofgarten, Schauspielhaus, Schadowstraße, Immermannstraße und Berliner Allee durch eine mit Bäumen bepflanzte

Nord-Süd-Achse mit hohen Aufenthaltsqualitäten. Die neuen Baufelder bilden ein additives System, in den unteren Geschossen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, in den oberen Geschossen vornehmlich Wohnflächen zur Belegung der Innenstadt.

Entsprechend ist vorgesehen, in dem Bebauungsplan gemischt genutzten Flächen für Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen sowie Verkehrsflächen und Grünflächen auszuweisen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Vorentwurfs schließt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5477/123 – Kö-Bogen 1. BA – an und überlagert ihn in einzelnen Bereichen, in denen weitere Untersuchungen erfolgen sollen. Die Rechtskraft ist für Ende 2011 vorgesehen.

#### **Kö-Bogen 2. Bauabschnitt – Gewinn für den öffentlichen Raum**

Zentrales Element des städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfes der Büros Molestina Architekten und FSWLA Landschaftsarchitektur ist die geplante Allee, die sich nach dem Wegfall des Tausendfüßlers durch die Innenstadt zieht. Als verbindendes Element und neuer Flaniermeile stellt sie einen ganz besonderen Gewinn für den öffentlichen Raum dar.

Die Freiraumplanung im Bereich des Wettbewerbsgebietes „Kö-Bogen II“ beinhaltet jedoch nicht nur die Allee und daran angrenzende neu entstehende Platzräume und fußläufige Verbindungen, sondern auch die Aufwertung und Neugestaltung bestehender Plätze, Straßen- und Grünräume. Sie erhalten eine neue räumliche Fassung oder vernetzen die neuen Stadträume.

Die Schadowstraße erhält im Kreuzungsbereich der neuen Allee einen offenen Platzraum. Der Schadowplatz wird durch den Libeskind-Bau (Kö-Bogen I) wieder gefasst und erhält ein neues Gesicht.

Auch der Gustaf-Gründgens-Platz wird durch die geplanten Baufelder 1–4 an seiner südlichen Kante neu gefasst und geprägt werden.

Das Umfeld der Johanneskirche wird neu gegliedert. Baumalleen und Rasenflächen schaffen ein neues, eigenes Umfeld für diese wichtige Kirche mitten in der Stadt.

Die Kö erhält die seit Jahrzehnten gewünschte, wichtige Anbindung an das Parkdenkmal Hofgarten. Am Corneliusplatz entsteht ein gestalteter Übergang zur Promenade der Landskrone. Wegeführungen zum Hofgarten werden logisch ergänzt bzw. wiederhergestellt und die Düssel wird an die Landskrone angebunden.

Am nördlichen Endpunkt der neuen Allee spannt sich zwischen den Bäumen, dem Liebeskind-Bau und einem abschließenden Pavillon einer neuer Platz auf, der den Blick freigibt auf die Parklandschaft Hofgarten und Landskrone.



### Gutachterverfahren Gerresheim Süd verbinden

Die historische Eisenbahnstrecke von Düsseldorf nach Elberfeld stellt für die Bewohner des südlichen Gerresheim bis heute eine große Barriere dar. Nach Schließung der Glashütte fand unter reger Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2008 das Werkstattverfahren „Perspektiven für Gerresheim Süd“ statt. Dabei wurde für das Gelände ein Nutzungskonzept mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbereichen sowie zentralen Grünflächen entwickelt. Für die Querung der Bahntrasse wurden sowohl Tunnel- als auch Brückenlösungen vorgeschlagen. Der zum Masterplan weiterentwickelte Siegerentwurf stellt einen Tunnel dar, gegen den in der Öffentlichkeit jedoch erneut Vorbehalte geäußert wurden. Auch zwei Brückenvarianten, deren Machbarkeit auf Beschluss der Bezirksvertretung untersucht wurde, konnten nicht überzeugen.



Die Stadt Düsseldorf führte deshalb ein moderiertes mehrstufiges Gutachterverfahren durch um überzeugende Lösungen für eine Querung der Eisenbahntrasse für Fußgänger und Radfahrer zu finden und somit die Ortsteile südlich und nördlich der Trasse nach mehr als hundert Jahren Trennung wieder zu verbinden. Die Ortsumgebung Gerresheim ist dabei in die Planung einzubeziehen und auch die Erreichbarkeit und Qualität des S-Bahnhaltepunktes soll optimiert werden. Zudem sind Ideen für die Nutzung des historischen Bahnhofgebäudes und seine städtebauliche Einbindung zu entwickeln.

Vier Planungsteams aus Stadt- und Verkehrsplanern sowie Bauingenieuren werden Brücken- und Tunnellösungen erarbeiten.

Wie beim Werkstattverfahren 2008 wird die Öffentlichkeit auch bei diesem Gutachterverfahren in drei Veranstaltungen am Planungsprozess teilhaben.

### Gutachterverfahren Nördlich Westfalenstraße, Rath

Die brach liegenden Betriebsgelände der beiden Firmen Paguag GmbH & Co. (heute: C.E. Gomma) und Sack & Kiesselbach Maschinenfabrik GmbH an der Westfalenstraße in Düsseldorf-Rath sollen städtebaulich neu geordnet werden.

Für das Plangebiet ist eine Nutzungsmischung vorgesehen. Im Süden soll Einzelhandel (max. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ermöglicht werden, der in direkter städtebaulicher Verbindung zur Westfalenstraße ein das bestehende Angebot ergänzendes



Neben den vorgenannten Projekten werden in den nächsten Jahren darüber hinaus eine Vielzahl von Planungen die Arbeit des Stadtplanungsamtes prägen. So wird auch das Thema der Lichtgestaltung und -optimierung eine weiterhin große Rolle bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes spielen.

Festzuhalten ist, dass die verschiedenen Planungen und Projekte des Stadtplanungsamtes ihren Beitrag zur weiteren Erhöhung der Lebensqualität von Angermund bis Garath leisten werden.

Sortiment anbieten soll. Durch eine zurückgesetzte Bebauung kann ein neuer Vorplatz entstehen, der als Marktplatz mit Gastronomie die Standortqualität des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches aufwertet. Nördlich davon ist neues Wohngebiet geplant. Im Norden des Plangebiets können nach Bedarf Büro- und Verwaltungsgebäude – als Puffer zwischen nördlich angrenzendem Gewerbe und Wohnbebauung – errichtet werden. Die bestehende Grünfläche an der Westfalenstraße soll erhalten, aufgewertet und öffentlich zugänglich gemacht werden.

Es ist beabsichtigt, vor der Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.



## Übersicht über die Bauleitplanverfahren (Stand Dezember 2009)

Stadtbezirk	Projektart	Plan-Nr.	Plangebiet
1	B-Plan*	5477/124	Andreasquartier
1	B-Plan	5477/123	Kö-Bogen 1. Bauabschnitt
1	B-Plan	5478/063	Erweiterung Ergo Standort westlich Fischerstraße
1	B-Plan*	5579/062	FH-Campus Schlachthof-/Schlösser-Areal
1	B-Plan	5578/041	Neue Stadtquartiere Derendorf
1	B-Plan*	5380/037	Engländer Siedlung
1	B-Plan*	5479/069	Schwannstraße
1	FNP-Änderung*	149	Andreasquartier
1	FNP-Änderung	125	Kö-Bogen
1	FNP-Änderung*	144	FH-Campus Schlachthof-/ Schlösser-Areal
1	FNP-Änderung	78	Neue Stadtquartiere Derendorf
1	FNP-Änderung*	150	Schwannstraße
1	FNP-Änderung	152	Südwestlich Moltkestraße
2	B-Plan	5778/038	Grafenberger Allee/ Ivo-Beucker-Straße
2	B-Plan*	5579/061	Hochhaus Mercedesstraße
2	B-Plan*	5579/060	Lacombletstraße
2	FNP-Änderung	143	Grafenberger Allee/ Ivo-Beucker-Straße
2	FNP-Änderung*	147	Lacombletstraße
3	B-Plan*	5275/020	Kesselstraße
3	B-Plan*	5176/003	Lausward/Hamburger Straße
3	B-Plan*	5275/022	Speditionstraße West
3	B-Plan*	5175/007	Weizenmühlenstraße
3	B-Plan*	5275/026	Landesbauten Völklinger Straße
3	B-Plan*	5275/023	Nördlich Plockstraße
3	B-Plan*	5675/047	Mindener Straße
3	B-Plan*	5675/048	Ortsumgehung Oberbilk
3	B-Plan	5676/061	Werdener Straße/Mindener Straße
3	FNP-Änderung*	117	Landesbauten Völklinger Straße
3	FNP-Änderung	129	Nördlich Plockstraße
3	FNP-Änderung	87	Werdener Straße/Mindener Straße

\* Laufende noch nicht abgeschlossene Verfahren

Stadtbezirk	Projektart	Plan-Nr.	Plangebiet
4	B-Plan*	5178/044	Ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel
4	B-Plan	5178/056	südlich Hansaallee
4	B-Plan*	4977/040	Beiderseits Wiesenstraße
4	FNP-Änderung	32	Prinzenallee/Hansaallee
5	B-Plan	5282/018	Niederrheinstraße
5	B-Plan	5481/029	Am Kittelbach (Südteil)
5	B-Plan	5482/042	Am Kittelbach (Nordteil)
5	B-Plan*	5388/001	An der Buschgasse
5	B-Plan*	5487/008	Wacholderstraße
5	B-Plan*	5088/001	Wasserwerksweg
6	B-Plan	5779/033	Gartenstadt Reitzenstein
6	B-Plan	5481/036	An der Piwipp
6	FNP-Änderung*	112	Theodorstraße
6	FNP-Änderung	127	Gartenstadt Reitzenstein
7	B-Plan*	5976/025	Düssel-Park Gerresheim Süd
8	B-Plan*	6073/025	Am Kleinfurst
8	B-Plan	6075/035	In den Kötten
8	B-Plan	6274/024	Am Pfaffenbusch
8	B-Plan*	6372/002	Elbsee
8	B-Plan*	5973/014	An der Eselsfurt
8	FNP-Änderung	48	Am Kleinfurst
8	FNP-Änderung	126	In den Kötten
8	FNP-Änderung*	141	Elbsee
9	B-Plan	5670/019	Am Scheitenwege
9	B-Plan*	5670/022	Am Bruchgraben
9	B-Plan*	5771/015	Henkelsiedlung
9	B-Plan	5971/023	Niederheider Straße
9	B-Plan	5971/022	Nürnberger Straße
9	B-Plan	6171/048	Östlich Süllenstraße

\* Laufende noch nicht abgeschlossene Verfahren

Die Fotos sind, soweit nicht anders aufgeführt, von der Stadt Düsseldorf

Titel links oben	INTERBODEN Innovative Lebenswelten® GmbH & Co. KG
Titel links unten	INTERBODEN Innovative Lebenswelten® GmbH & Co. KG
Titel rechts oben	die developer Projektentwickler GmbH, Düsseldorf
Titel rechts Mitte	die developer Projektentwickler GmbH, Düsseldorf
Titel rechts unten	die developer Projektentwickler GmbH, Düsseldorf
S. 2	Düsseldorf Marketing & Tourismus GmbH
S. 4	Düsseldorf Marketing & Tourismus GmbH
S. 16 links	Architektenkammer NRW
S. 16 Mitte	Architektenkammer NRW
S. 21 oben	HJP Planer, Aachen
S. 22 links Mitte	JSK Architekten, Frankfurt
S. 22 links unten	JSK Architekten, Frankfurt
S. 24 links	Nickl & Partner Architekten AG, München
S. 24 rechts	Nickl & Partner Architekten AG, München
S. 25 Mitte	HSA, Berlin
S. 26 alle	die developer Projektentwickler GmbH, Düsseldorf
S. 27 Mitte	Papen Werbeagentur i.A. Wilma Wohnen Rheinland GmbH, Ratingen
S. 29	Van der Looy Projektmanagement BV, Düsseldorf
S. 30 Mitte	HPP Architekten, Düsseldorf
S. 30 rechts	GATERMANN + SCHOSSIG Architekten Generalplaner Bauplanungsgesellschaft mbH&Co.KG, Köln
S. 31 Mitte	Lindner Architekten, Düsseldorf
S. 31 rechts oben	Jakob Post Architekten, Kaarst
S. 31 rechts unten	Jakob Post Architekten, Kaarst
S. 32 links	Renzo Piano Building Workshop, Berlin
S. 32/33	Renzo Piano Building Workshop, Berlin
S. 33 Mitte unten	Projektgesellschaft Hafenspitze, Düsseldorf
S. 35 links	Architekt Guido Kammerichs, Düsseldorf
S. 35 rechts	Architekt Guido Kammerichs, Düsseldorf
S. 37 links	Scape Landschaftsarchitekten, Düsseldorf
S. 37 Mitte	Topotek 1, Berlin
S. 38/39	Staubach + Kuckertz, berlin
S. 41 alle	HGMB Architekten GmbH + Co. KG
S. 42 alle	Sauerbruch Hutton, Berlin
S. 43 links	Planung, green! architects, Düsseldorf
S. 43 rechts	Albert Speer & Partner, Frankfurt
S. 44 Mitte	Molestina Architekten, Köln und FSWLA Landschaftsarchitektur, Düsseldorf
S. 44/45	Molestina Architekten, Köln und FSWLA Landschaftsarchitektur, Düsseldorf
S. 45 rechts	RKW Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH + Co., Düsseldorf
S. 45 Mitte	HH-Vision, Köln
S. 46 rechts	pier 7 Architekten, Düsseldorf
S. 47 alle	Konrath und Wennemar Architekten, Düsseldorf
S. 48 rechts	Konrath und Wennemar Architekten, Düsseldorf
S. 48 Mitte unten	Konrath und Wennemar Architekten, Düsseldorf
S. 49 Mitte	Architekten rha Reicher Haase, Aachen
S. 49 Hintergrund	Architekten rha Reicher Haase, Aachen
S. 50 links 1	Städtische Wohnungsgesellschaft + HGMB Architekten, Düsseldorf
S. 50 links 2	Städtische Wohnungsgesellschaft + Molestina Architekten, Köln
S. 50 Mitte oben	Städtische Wohnungsgesellschaft + HGMB Architekten, Düsseldorf
S. 50 Mitte unten	Städtische Wohnungsgesellschaft + Molestina Architekten, Köln
S. 52 links oben	INTERBODEN Innovative Lebenswelten® GmbH & Co. KG
S. 52 links unten	INTERBODEN Innovative Lebenswelten® GmbH & Co. KG
S. 53 links	VIVACON, Köln
S. 55 alle	Hans Jürgen Landes, Dortmund
S. 58 Mitte	Molestina Architekten, Köln und FSWLA Landschaftsarchitektur, Düsseldorf
S. 59 links	Molestina Architekten, Köln und FSWLA Landschaftsarchitektur, Düsseldorf
S. 64	Paul Esser, Düsseldorf







**Herausgegeben von der**  
Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt

**Verantwortlich**  
Dr. Ing. Gregor Bonin

**Redaktion**  
Matthias Herding

**Gestaltung**  
Beate Tebartz, Düsseldorf

XI/10-0,5  
[www.duesseldorf.de/planung](http://www.duesseldorf.de/planung)