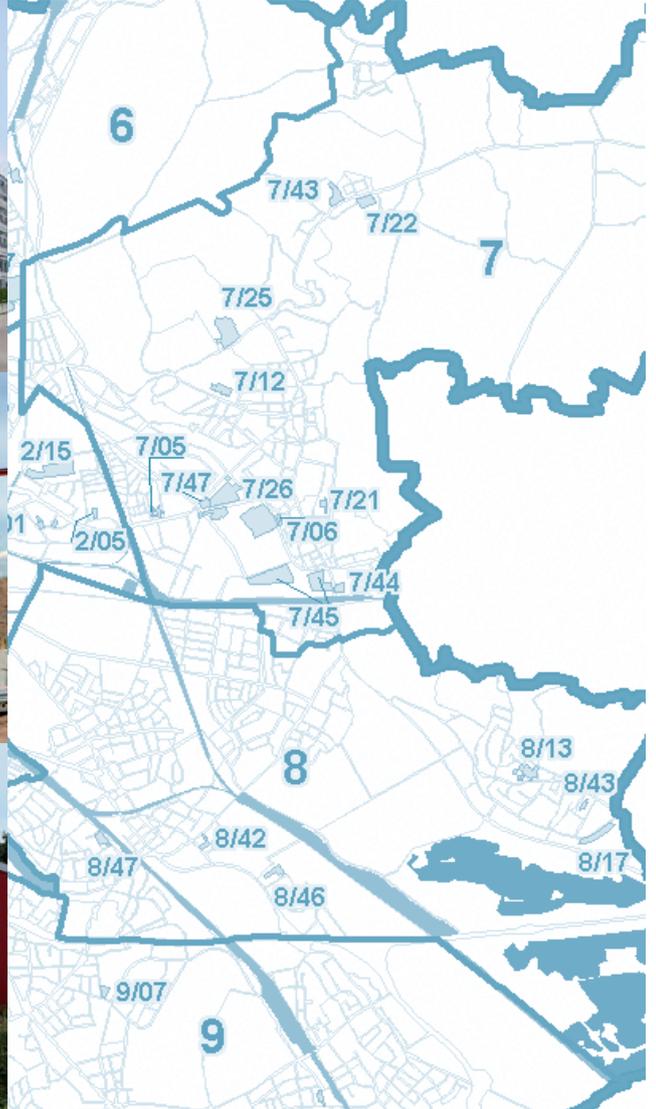




# Bauflächen 2009 für das Wohnen

Beiträge zur  
Stadtplanung und  
Stadtentwicklung  
in Düsseldorf

17





Das Jahr 2009 ist geprägt von einer weltweiten Finanz- und zunehmend auch von einer Wirtschafts- und Beschäftigungskrise. Auch in Düsseldorf werden Auswirkungen spürbar. Allerdings profitiert unsere Stadt von den in der Vergangenheit gut angelegten Rahmenbedingungen.

Durch die Schuldenfreiheit der Stadt wird es uns besser gelingen, dem konjunkturellen Tief zu begegnen, die breit angelegte Wirtschaftsstruktur in Düsseldorf wird die Auswirkungen der Krise abfedern.

Der Krise zum Trotz: In Düsseldorf wird weiter investiert. So sehen verschiedenste Konzepte bzw. Planungen der Stadt umfangreiche Investitionen vor. Beispielhaft seien hier der Masterplan Schulen oder aber der Bau der Wehrhahnlinie angesprochen. Hinzu kommen Investitionen in Form von Einzelprojekten Dritter, die in Düsseldorf in hoher Anzahl – aktuell wie perspektivisch – zu verzeichnen sind.

In dieser Krise sehe ich auch eine Chance, die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung neu auszurichten, um gestärkt daraus hervorzugehen.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ (STEK), das durch den Stadtrat am 30. April 2009 beschlossen worden ist, bietet hierfür den geeigneten Rahmen. Das STEK dient als Kompass der zukünftigen Stadtentwicklung und steht dabei ganz im Zeichen einer nachhaltigen Entwicklung: Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung sowie ein schonender Umgang mit den Ressourcen bei gleichzeitiger Aufwertung des Wohn- und Lebensumfelds.

In den vergangenen Bauflächenberichten zum Wohnen wie auch im Stadtentwicklungskonzept wurde nachdrücklich auf den Umstand hingewiesen, dass die Bereitstellung

ausreichender Flächen für den Wohnungsbau sowie eine deutliche Erhöhung der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsbau Voraussetzung für eine weiterhin positive Gesamtentwicklung der Stadt sind.

Vor dem Hintergrund der immer knapper werdenden Bauflächenreserven muss aber auch die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes mehr in den Fokus rücken. Dem begonnenen Kooperationsprozess mit Akteuren der Wohnungswirtschaft kommt dabei eine entscheidende Rolle zu, da dadurch neben der unmittelbaren Schaffung von Wohnraum durch die institutionalisierte Wohnungswirtschaft auch Nachahmereffekte bei privaten Bauträgern und Investoren ausgelöst werden.

Die Weiterentwicklung des Düsseldorfer Wohnungsangebotes muss sich verstärkt an der Ausdifferenzierung der Lebensstile, also an einer sich ändernden Nachfrage der Zielgruppen orientieren.

Nicht vergessen werden darf der Blick in die Region. Trotz der derzeit noch komfortablen demographischen Situation in Düsseldorf ist langfristig eine nachhaltige und regionsverträgliche Siedlungsentwicklung anzustreben.

Vorliegende Veröffentlichung des Stadtplanungsamtes ist ein Beitrag zum aktiven Bauflächenmanagement der Landeshauptstadt. Der Bericht verschafft allen Interessierten einen kompakten Überblick über die Verfügbarkeit von nutzbaren Grundstücken für den Wohnungsbau in unserer Stadt. Für weitergehende Informationen und Beratung stehen Ihnen meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Stadtplanungsamt gerne zur Verfügung.

Dirk Elbers  
Oberbürgermeister





Stromerzeugung mit der Wand  
(Unterbilk, Gladbacher Straße)



Düsseldorf wächst! Die demographische Entwicklung der Stadt wird von einem weiteren Wachstum der Bevölkerung geprägt sein. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird auch durch die Finanzkrise kein Abbruch dieses Zuwachses zu erwarten sein. Für die wachsende Bevölkerung gilt es, ein quantitativ wie qualitativ angemessenes Wohnangebot zu schaffen.

Die Bereitstellung einer ausreichenden Bauflächenreserve ist in einer in engen Grenzen gehaltenen und dementsprechend bereits stark verdichteten Stadt wie Düsseldorf kein leichtes Unterfangen, das wurde in den vergangenen Bauflächenberichten als Teil des Düsseldorfer Bauflächenmanagements regelmäßig dargelegt – nun aber wird es spürbar: die Bauflächenreserve – gerade für das Wohnen – neigt sich dem Ende zu.

Nur noch ca. 186 ha Nettobauland sind derzeit rechnerisch als Baureserve vorhanden, die tatsächlich aktivierbare Reserve liegt entsprechend niedriger, weil nicht jede Fläche aktivierbar ist.

In Anbetracht dieser immer knapper werdenden Bauflächenreserven muss sich demnach unser Hauptaugenmerk zukünftig stärker auf die Entwicklung des Bestandes richten. Die Weiterentwicklung der Wohnquartiere zu lebenswerten und attraktiven Quartieren unter Berücksichtigung insbesondere auch des Wohnungsneubaus hat allerhöchste Priorität.

Anhand zweier gelungener Beispiele der Fa. Rheinwohnungsbau kann anschaulich dargelegt werden, wie im Rahmen der Weiterentwicklung von Quartieren nicht nur neue Wohneinheiten geschaffen, sondern das Wohnquartier insgesamt gestalterisch und funktional aufgewertet wird:

- Die Rheinwohnungsbau GmbH stand vor der Entscheidung, in Unterbilk im Karree Hammerstraße, Gladbacher Straße, Gilbachstraße Wohngebäude aus den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts zu

modernisieren oder neu zu konzipieren. Die Entscheidung wurde zugunsten von Abriss und Neubau und als Bestandteil des Programms „50 Solarsiedlungen in NRW“ getroffen und realisiert. 101 neue, moderne Mietwohnungen werten das Wohnquartier in der Nähe des Medienhafens sowie das gesamte Wohnumfeld erheblich auf.

- In Lierenfeld/Eller im „Schlesischen Viertel“ wurde in enger Kooperation zwischen der Rheinwohnungsbau GmbH und der Stadt ein weiteres Zukunftsprojekt begonnen. Auch hier wird auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens durch Abriss und Neubau, aber auch durch Modernisierungen an bestehenden Gebäuden, eine deutliche Verbesserung des Wohnquartiers erreicht.

Durch diese Maßnahmen wird gleichermaßen mehr Wohnraum geschaffen und das Wohnumfeld erheblich aufgewertet. Sie sollen mit Blick auf die Zukunft Vorbild für weitere Quartiersentwicklungsprozesse in enger Kooperation mit den Wohnungsunternehmen und auch privaten Hauseigentümern sein, um die Wohnquartiere zukunftsfähig zu machen und weiteren Wohnraum für die wachsende Stadt Düsseldorf bereitzustellen.

Mit der vorliegenden neuen Ausgabe der „Bauflächen 2009 für das Wohnen“ setzen wir weiterhin auf die Weitergabe qualifizierter Informationen rund um das Baugeschehen in der Stadt. Diese wie weitere Informationen finden Sie auch auf der Homepage des Stadtplanungsamtes unter [www.duesseldorf.de/planung/stadtentw/](http://www.duesseldorf.de/planung/stadtentw/).

Sprechen Sie meine Mitarbeiter an! Sie sind gerne bereit, Ihnen weiterzuhelfen.

Beigeordneter Dr. Gregor Bonin  
Dezernat für Planen und Bauen





Vorwort Oberbürgermeister Dirk Elbers

Einführung Dr. Gregor Bonin

**Inhalt**

07	<b>Einleitung</b>
08	<b>1. Tendenzen der demographischen Entwicklung</b>
09	<b>2. Tendenzen der Siedlungsentwicklung und des Wohnungsmarktes</b>
10	<b>3. Wohnbauflächenreserven in Düsseldorf</b>
10	<b>3.1 Bestandsaufnahme der Wohnbauflächenreserven in Düsseldorf</b>
11	<b>3.2 Baurechtsbestand der Baugebiete</b>
11	<b>3.3 Zeitliche Verfügbarkeit der Baugebiete</b>
12	<b>3.4 Größe und Verteilung der Reserveflächen</b>
13	<b>3.5 Baugebiete nach Art der Bebauung</b>
13	<b>3.6 Baulücken im Bestand</b>
14	<b>4. Gegenüberstellung Baulandverbrauch und Flächenreserve</b>
14	<b>4.1 Prognose des zukünftigen Wohnungsbedarfs</b>
15	<b>4.2 Gegenüberstellung von Wohnungsbaupotenzial und Wohnungsbedarf (Angebot – Nachfrage)</b>
15	<b>4.3 Bewertung der Bauflächenreserven für den Wohnungsbau</b>
16	<b>Zahlenspiegel</b>
17	<b>Geplante Wohnbaugebiete in Düsseldorf</b>
18	<b>Hinweise zur Nutzung der Darstellung der einzelnen Wohnbaugebiete</b>
20	<b>Wohnbaugebiete im Stadtbezirk 01</b>
31	<b>Wohnbaugebiete im Stadtbezirk 02</b>
39	<b>Wohnbaugebiete im Stadtbezirk 03</b>
61	<b>Wohnbaugebiete im Stadtbezirk 04</b>
71	<b>Wohnbaugebiete im Stadtbezirk 05</b>
75	<b>Wohnbaugebiete im Stadtbezirk 06</b>
83	<b>Wohnbaugebiete im Stadtbezirk 07</b>
97	<b>Wohnbaugebiete im Stadtbezirk 08</b>
105	<b>Wohnbaugebiete im Stadtbezirk 09</b>
117	<b>Wohnbaugebiete im Stadtbezirk 10</b>
121	<b>Baulücken</b>
136	<b>Veröffentlichungen</b>



Die Strategie der arbeitsplatzbezogenen Zuwanderung geht auf. Seit dem Jahr 2000 nimmt die Zahl der Einwohner in Düsseldorf zu. Um der mit dem wirtschaftlichen Wachstum einhergehenden steigenden Wohnungsnachfrage zu entsprechen, werden auch weiterhin neue Wohnbauflächen geplant und umgesetzt.

Die stetige Reduzierung des Bauflächenpotenzials kann mittelfristig jedoch dazu führen, dass dieser Wachstumstrend beendet wird. Die hohen Bauland- und Immobilienpreise in Düsseldorf, die zu den höchsten in Deutschland zählen, sind Beleg dieser kontinuierlichen Verknappung. Diesen Entwicklungen Rechnung tragend, muss in Düsseldorf die Zukunft des Wohnungsneubaus verstärkt im Bestand – also in den gewachsenen Quartieren – liegen.

Zum einen geht es um die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes an heutige Standards und Anforderungen. Fast 60 % der Düsseldorfer Wohnungen stammen aus der Zeit zwischen 1949 und 1976, damit verbunden sind erhebliche Modernisierungsdefizite. Zum anderen geht es um behutsame Nachverdichtung vorhandener Quartiere bzw. Abriss und Neubau alter, nicht mehr modernisierungsfähiger Bestände, verbunden mit einer Aufwertung des Wohnumfeldes und einer Schaffung von mehr Wohnraum.

Ohne zielgruppengerechten Neubau wird die Stadt Düsseldorf ihre Wachstumspotenziale nicht ausreichend erschließen und ihren aktuellen Status als attraktiver Wohnort nicht beibehalten können.

Düsseldorf braucht eine Angebotsvielfalt hinsichtlich Wohnform, Preis und Ästhetik. Kostengünstiges, generationengerechtes und umweltfreundliches Bauen sind nur einige Qualitätskriterien, die in dem Zusammenhang weiterhin im Fokus des Wohnungsbaus stehen. Ziel ist es, die verschiedensten Wohnbedürfnisse einer heterogenen Stadtgesellschaft umzusetzen.

Einerseits können mit der Überplanung ehemaliger Industrie- und Bahnareale städtebauliche Korrekturen und Infrastrukturverbesserungen erzielt werden. Andererseits ermöglichen in die Jahre gekommene Wohngebäude Strukturveränderungen. So entstehen mitten in der Stadt neue attraktive Wohnquartiere.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf gibt seit 16 Jahren – alle zwei Jahre – Übersichten über den gesamten Baugebietsbestand der Stadt heraus. Dies sind Baugebiete für den Wohnungs-, Gewerbe- und Bürobau sowie Baulücken und Einzelgrundstücke. Vorliegend handelt es sich um die Ausgabe von „Bauflächen 2009 für das Wohnen“.



„Quartiers Les Halles“ – Wohnen und Arbeiten auf dem ehemaligen Güterbahnhof Derendorf

## 1. Tendenzen der demographischen Entwicklung

Die gegenwärtigen und künftigen demographischen Trends und Entwicklungen der Landeshauptstadt Düsseldorf wurden im Rahmen des Demographieberichtes, der Ende letzten Jahres durch das Amt für Statistik und Wahlen herausgegeben wurde, umfassend analysiert.

Danach ist Düsseldorf in einer komfortablen demographischen Situation. Das Wachstum der letzten Jahre wird sich auch in Zukunft weiter fortsetzen. Düsseldorf wird als Bildungs- und Arbeitsplatzstandort weiter wachsen.

Die Bevölkerung von Düsseldorf hat seit 1999 um fast 20.000 Personen zugenommen und Ende des Jahres 2008 einen Wert von 586.850 erreicht. Die Zugewinne an Bevölkerung sind vor allem auf die hohen Wanderungsgewinne in den Altersgruppen 18 bis unter 25 Jahre und 25 bis unter 30 Jahre zurückzuführen. Die Altersstruktur hat sich in den letzten Jahren in Düsseldorf demnach weniger gravierend verändert als in anderen – insbesondere schrumpfenden – Städten.

Es wird davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl von Düsseldorf bis 2020 auf ca. 600.000 weiter ansteigen wird. Maßgeblich für diesen Gewinn wird der positive Wanderungssaldo sein, der die Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung weiterhin kompensieren wird. Der Alterungsprozess wird vergleichsweise moderat ausfallen: trotz einer starken Zunahme der

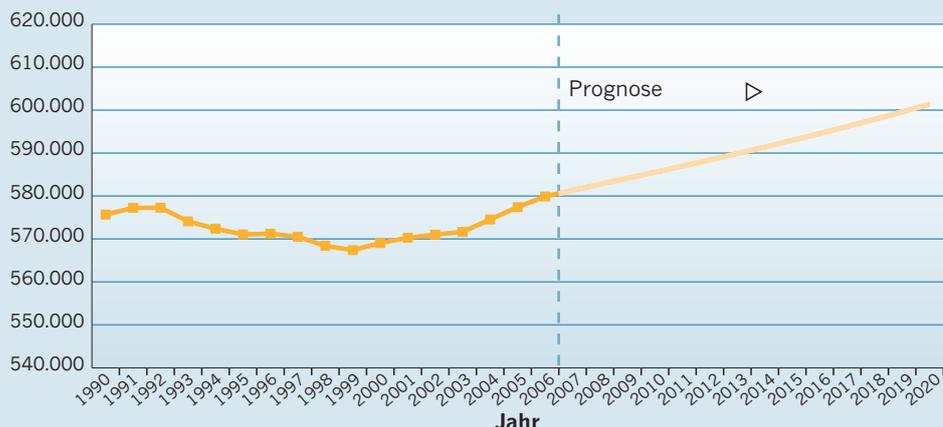
Hochbetagten führt die weiter anhaltende Bildungswanderung, also die Zuwanderung junger Menschen, zu einer im Vergleich mit anderen Großstädten nur geringen Veränderung in der Altersstruktur.

Voraussetzung für diesen positiven Trend des Bevölkerungswachstums mit der einhergehenden geringen Veränderung in der Alterspyramide ist allerdings eine auch weiterhin starke wirtschaftliche Entwicklung sowie eine konsequente Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Diese beiden Aspekte sind von der Stadt Düsseldorf als zentrale Handlungsfelder erkannt worden und stellen zentrale Säulen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Düsseldorf 2020<sup>+</sup> dar.

**Düsseldorf wächst!** Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat den Aufbruch in eine globalisierte Welt erfolgreich gemeistert: Düsseldorf zählt zu den Städten mit der höchsten Lebensqualität, eine vielfältige Wirtschaftsstruktur ist Grundlage anhaltender Zuwanderung. Der positive Trend des Bevölkerungswachstums mit der einhergehenden geringen Veränderung in der Altersstruktur wird sich bei weiterhin anhaltender positiver wirtschaftlicher Entwicklung weiter fortsetzen. Wesentliche Voraussetzung dafür ist weiterhin die strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung auf die drei Säulen **Steigerung der Wohn- und Lebensqualität – Stärkung des Wirtschaftsstandortes – Förderung von Kultur, Bildung und Sport.**



Düsseldorfer Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2005 und Prognose bis 2020



Quelle: Amt für Statistik und Wahlen, Fortschreibung auf der Basis der Volkszählung von 1987; Bevölkerungsprognose

## 2. Tendenzen der Siedlungsentwicklung und des Wohnungsmarktes

Unabhängig von den positiven Wachstumstrends bestehen in Düsseldorf ähnliche Wanderungsverflechtungen wie in anderen Großstädten.

Die Siedlungsentwicklung in der Region ist weiterhin geprägt von einer Familienwanderung aus den Kernstädten in das Umland. Vom Umland gibt es zudem eine Wanderungsbewegung in die angrenzenden ländlichen Bereiche.

Die Fortzüge aus Düsseldorf sind in besonderem Maße von Nahwanderungen ins suburbane Umland geprägt. Vor allem die unmittelbar angrenzenden Städte und Gemeinden wie Neuss, Meerbusch, Hilden und Ratingen profitieren von diesen Wanderungsbewegungen.

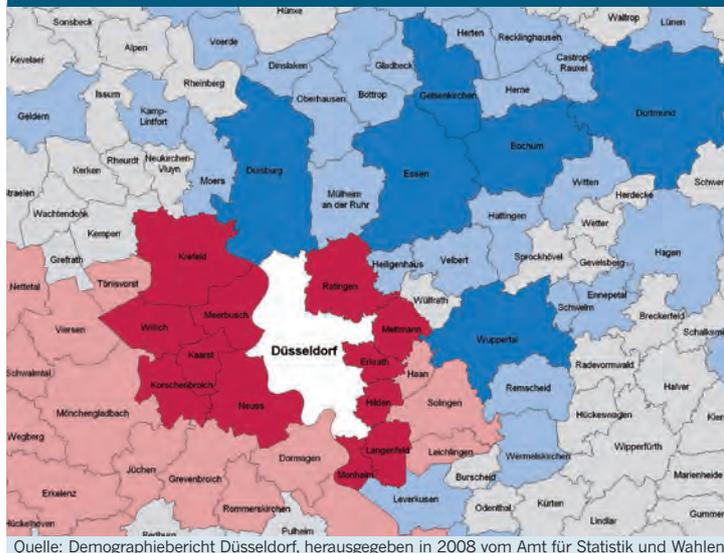
Auch innerhalb der Stadt gibt es Wanderungsverflechtungen, die dadurch gekennzeichnet sind, dass die Zuziehenden von außen zum überwiegenden Teil in die Innenstadt-Stadtteile ziehen, während die Zuzüge in die Stadtrand-Stadtteile zum größten Teil Umzüge aus den anderen Stadtteilen sind.

Das spiegelt einerseits die Attraktivität der Innenstadt für Zuziehende von auswärts wider und andererseits die Attraktivität des Stadtrandes als Wohnstandort für Düsseldorfer Bürger. Insbesondere in den Innenstadtrand- und den Stadtrandlagen finden sich die verstärkt nachgefragten Eigenheimbebauungen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Für die kleinräumige Siedlungs- bzw. Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Stadt spielt demnach die Realisierung von Neubaugebieten bzw. von innerstädtischen Umstrukturierungsgebieten eine große Rolle.

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt ist gekennzeichnet durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, die sich schwerpunktmäßig auf die Düsseldorfer Innenstadt und die umliegenden urbanen Stadtteile konzentriert.

### Wanderungsverflechtungen von Düsseldorf mit den Umlandgemeinden, Saldo 1995–2005, absolut



Wanderungssaldo, absolut 1995 bis 2005

- 500 und mehr
- 50 bis unter 500
- -50 bis unter 50
- -500 bis unter -50
- bis unter -500

Auch die Nachfrage im Eigenheimsegment ist groß, insbesondere im Bereich der Reiheneigenheime aufgrund des geringen Flächenbedarfs und des geringeren Preisniveaus. Das Fehlen adäquater und preislich realisierbarer Angebote führt jedoch oft zum Fortzug eigentumsbildender Haushalte, was sich in der bereits oben beschriebenen Familienwanderung, der sog. Suburbanisierung, äußert.

### Bevölkerungsentwicklung in der Innenstadt, im Innenstadtrand und Stadtrand (1990 bis 2007)



### 3. Wohnbauflächenreserven in Düsseldorf

#### 3.1 Bestandsaufnahme der Wohnbauflächenreserven in Düsseldorf

Die Bestandsaufnahme der Wohnbauflächenreserven wird auf der Grundlage des alle zwei Jahre fortgeschriebenen Baulandkatasters durchgeführt.

Die Wohnbauflächenreserve enthält alle im Regionalplan (GEP 99) und im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen<sup>1</sup>. Insgesamt ergeben sich somit 76 Baugebiete mit ca. 218 ha Bruttobauland (BBL) – das entspricht ca. 169 ha Nettobauland (NBL). Auf diesen 169 ha NBL kann ein Potenzial von ca. 11.460 Wohnungseinheiten (WE) verwirklicht werden. Dabei wird unterstellt, dass ca. 72 % für den Geschosswohnungsbau (GWB – Eigentums- und Mietwohnungen) und ca. 28 % für den Eigenheimbau (EHB) planerisch realisiert werden. Somit stehen für den Geschosswohnungsbau ca. 8.250 Wohnungseinheiten und für den Eigenheimbau ca. 3.215 Grundstücke zur Verfügung.

Die Bauflächenreserve in Baulücken (Schätzung) beläuft sich auf 162 Grundstücke mit ca. 17 ha und einem Potenzial von etwa 775 Wohneinheiten. Bei Baulücken handelt sich um freie oder nur untergeordnet genutzte Grundstücke im Bebauungszusammenhang sowie um die „klassischen“ Baulücken, die insgesamt ein wichtiges Bebauungspotenzial für die Innenentwicklung darstellen. Gegenüber dem Stand von 2007 hat sich diese Reserve um über 20 ha reduziert. Hauptgrund dafür ist, dass bei den erfassten Baulücken die bisher ebenfalls einbezogenen Mindernutzungen in diesem Bericht unberücksichtigt bleiben, da diese erst einer umfassenden Analyse unterzogen werden sollen. Es gilt eingehender zu prüfen, inwieweit solche minder genutzten Baulücken als reale Reserveflächen für Wohnnutzungen anzusehen sind.

Es ergibt sich somit in den Baugebieten und Baulücken ein Flächenpotenzial von 186 ha Nettobauland mit einem Wohnungsbaupotenzial von etwa 12.238 Wohneinheiten. Von diesen können etwa 8.794 im Geschosswohnungsbau und etwa 3.444 im Ein- und Zweifamilienhausbau errichtet werden.

Die Düsseldorfer **Wohnungsbaureserve in Baugebieten und Baulücken** beläuft sich auf 186 ha Nettobauland mit einem Potenzial von 12.238 Wohneinheiten (8.794 Geschosswohnungen und 3.444 Eigenheimgrundstücke).

#### Wohnungsbau 2009

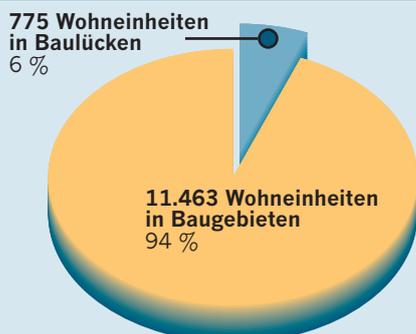
Verteilung Geschoss- und Eigenheimbau in den Baugebieten



61/21 Stadtplanungsamt

#### Wohnungsbau 2009

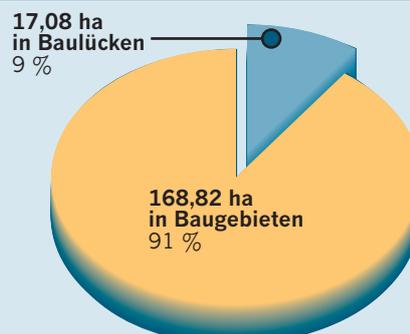
Anteile Baugebiete/Baulücken (Wohneinheiten)



61/21 Stadtplanungsamt

#### Wohnungsbau 2009

Anteile Baugebiete/Baulücken (Nettobauland)



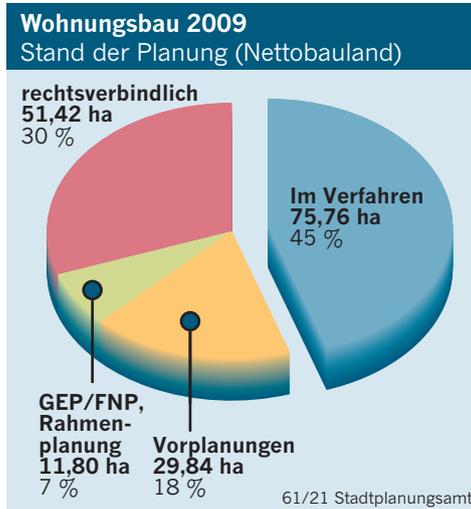
61/21 Stadtplanungsamt

Wohnungsbaureservefläche	Nettobauland	Wohnungskapazität
76 Baugebiete	169 ha	mit 11.463 Wohneinheiten
162 Baulücken	17 ha	mit 775 Wohneinheiten
<b>Wohnbauflächenreserve</b>	<b>186 ha</b>	<b>mit 12.238 Wohneinheiten</b>

<sup>1</sup> Mit Ausnahme im Stadtbezirk 5: In Abstimmung zwischen Verwaltung und der Bezirksvertretung 5 werden die Bauflächenpotenziale „Nördlich Kalkumer Schlossallee“ (mit Potenzial für 430 WE) und „Beiderseits auf der Krone“ (mit Potenzial für 850 WE) vorerst nicht weiter im Bauflächenmanagement der Stadt aufgeführt.

### 3.2 Baurechtsbestand der Baugebiete

30 % der Wohnbaureservegebiete (mit einem Potenzial von 4.358 WE) ist bereits planungsrechtlich gesichert. Für weitere 45 % der Baugebiete (mit einem Potenzial von 4.710 WE) sind z. Zt. Bebauungsplanverfahren im Gange. Für 8 Gebiete haben erste Vorplanungen begonnen. Unbeplant sind derzeit nur noch 4 Gebiete (mit einem Potenzial von 405 WE), die lediglich im gültigen Flächennutzungsplan bzw. Regionalplan als Wohnbauflächen dargestellt sind.



	Gebiete	NBL (ha)	Wohnungen (WE/GR)
B-Plan rechtskräftig Baureife §§ 33, 34 BauGB	38	51,42	4.358
B-Plan im Verfahren	26	75,76	4.710
Vorplanungen	8	29,84	1.990
GEP/FNP	4	11,80	405
<b>Gesamt</b>	<b>76</b>	<b>168,82</b>	<b>11.463</b>



„Quartiers Les Halles“  
(Pempelfort, Schirmerstraße)

### 3.3 Zeitliche Verfügbarkeit der Baugebiete

Auf der Grundlage einer vorsichtigen Einschätzung der Verfügbarkeit durch das Stadtplanungsamt wurden die potenziellen Wohnbauflächen (ohne Baulücken) aufgeteilt in:

- kurzfristig: bis 2 Jahre (verfügbar bis Ende 2010)
- mittelfristig: 2 bis unter 5 Jahre (verfügbar bis Ende 2013)
- langfristig: länger als 5 Jahre (verfügbar ab 2014).

Nach der Einschätzung der zeitlichen Bauungsmöglichkeit, die anhand von Restriktionen wie vorhandene Nutzung, Eigentümerinteressen, Grundstücksprobleme, Altablagerungen und dergleichen vorgenommen wurde, können kurzfristig 2.387 Geschoss-WE fertig gestellt werden. Dies entspricht etwa 29 % der Geschoss-Wohnungseinheiten in den Baugebieten.

Mittelfristig können 4.487 Wohnungen (54 % der Geschoss-Wohneinheiten) gebaut werden. Danach verbleiben langfristig 1.376 potenzielle Geschoss-Wohneinheiten (17 %). In

diese Kategorie wurden jedoch auch Flächen einbezogen, bei denen so große Hindernisse bestehen, dass eine Bebauung nach derzeitigem Stand auch langfristig problematisch erscheint.

Das kurzfristig umsetzbare Flächenpotenzial von Eigenheimgrundstücken umfasst etwa 691 Grundstücke (22 % aller Eigenheime), das mittelfristige 1.348 (42 %) und das langfristige Potenzial ca. 1.174 (36 %) Grundstücke.

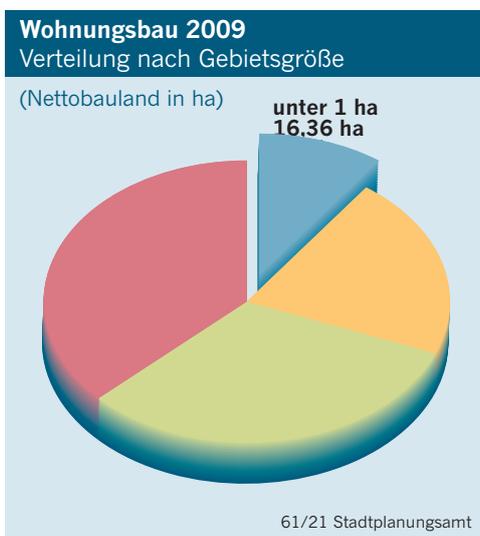
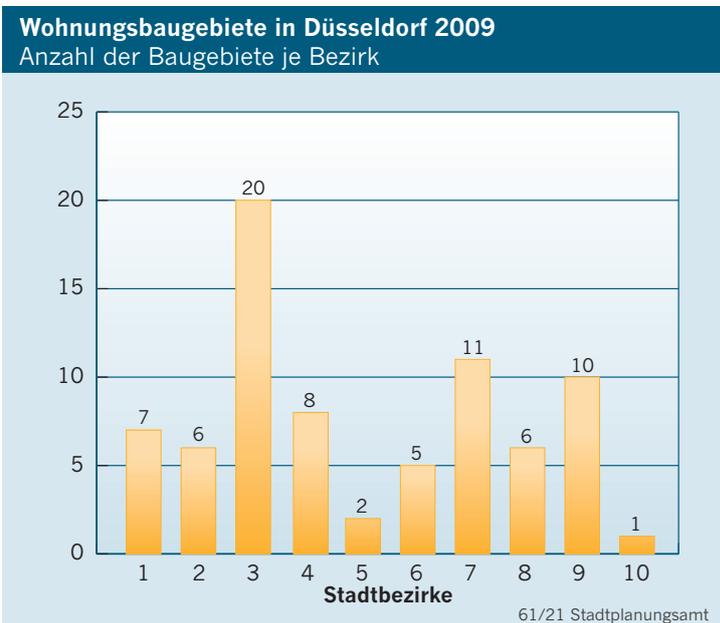


### 3.4 Größe und Verteilung der Reserveflächen

Die Kleinteiligkeit der Flächenreserve ist dadurch gekennzeichnet, dass 27 Baugebiete (36 %) der Baugebiete kleiner sind als 1 ha. 25 Baugebiete (33 %) weisen eine Größe von 1 bis 2 ha auf. Nur 7 (9 %) der Baugebiete sind größer oder gleich 5 ha.

Insgesamt ist die aufgelistete 169 ha große Bauflächenreserve (NBL) in den Baugebieten für den Wohnungsbau (ohne Baulücken) über die gesamte Stadt unterschiedlich verteilt. Die größten Reserven sind im Bezirk 3 vorzufinden (3.460 Gesamt-WE). Im Bezirk 1 – aufgrund der Neustrukturierung von ehem. Bahn- und Landesflächen – sind derzeit noch 2.065 WE und im Bezirk 7 mit dem „Quellenbusch-Gelände“ immerhin noch 1.841 WE an Bebauung möglich.

Im flächenmäßig größten und am wenigsten verdichtesten Stadtbezirk 5 sind nur noch 35 WE an Reserveflächen vorgesehen, da zwei größere bebaubare Bereiche mit einem Potenzial von insgesamt 1.280 WE – was ungefähr 10 % des derzeitigen Wohnbaupotenzials entspricht – nicht als Baureserveflächen in diesem Bauflächenbericht aufgenommen wurden.



Die **Düsseldorfer Bauflächenreserve** für den Wohnungsbau ist sehr kleinteilig. Die durchschnittliche Flächengröße der Baugebiete liegt bei 2,10 ha. **27 Baugebiete** (36 % aller Baugebiete) **sind kleiner als 1 ha. 25 Baugebiete** (33 %) **weisen eine Größe von 1 bis 2 ha aus. Nur 7 Baugebiete sind größer oder gleich 5 ha.** Die größten Wohnungsbaureserven finden sich in den Stadtbezirken 3, 1 und 7.



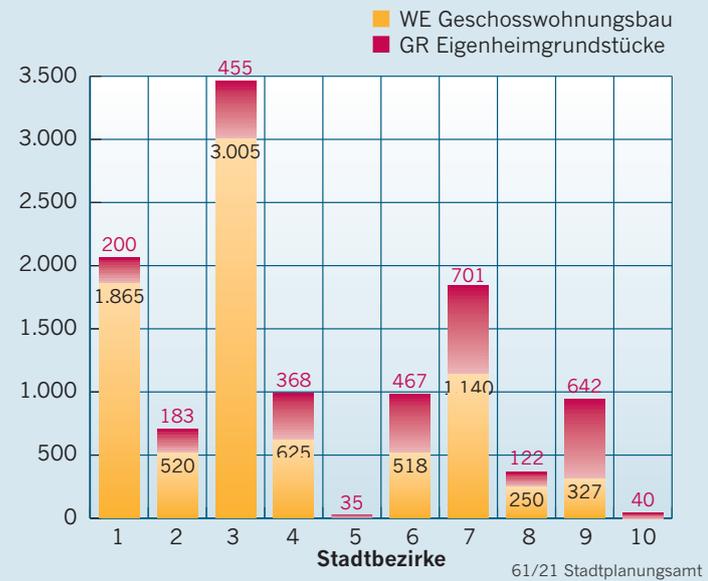
Neubau auf dem „Quellenbusch-Gelände“ (Gerresheim, Torfbruchstraße)

### 3.5 Baugebiete nach der Art der Bebauung

Von den gegenwärtigen Baugebietsreserven (76 Baugebiete mit 169 ha Nettobauland mit einer errechneten möglichen Kapazität von rund 11.463 Wohnungen) können nach den vorliegenden Planungen in 44 Baugebieten auf rund 3.215 Einfamilienhausgrundstücken Wohnungen im Eigenheimbau errichtet werden. Das Bauflächenpotenzial für den Ein- und Zweifamilienhausbau liegt eher in Gebieten mit niedriger Siedlungsdichte in Stadtrandlage, insbesondere in den Stadtbezirken 3, 6, 7 und 9. Das Geschosswohnungspotenzial liegt eher in den verdichteten, innerstädtisch geprägten Gebieten.

#### Wohnungsbaugebiete in Düsseldorf 2009

Gesamt-Wohneinheiten je Bezirk



### 3.6 Baulücken im Bestand

Die Anzahl der Baulücken hat sich reduziert und beträgt für den Typus (klassische) Baulücke 162 mit einer rechnerisch ermittelten Fläche von ca. 17 ha. Demnach findet sich in Baulücken ein geschätztes Potenzial von etwa 775 Wohnungen. In den Baulücken können geschätzte 544 Geschosswohnungen und 231 Eigenheime realisiert werden.

Dieses Potenzial hat sich gegenüber dem letzten Bauflächenbericht 2007 erheblich reduziert. Hauptgrund dafür ist, wie oben bereits beschrieben, dass in diesem Bauflächenbericht nur noch die Baulücken aufgeführt werden, die tatsächlich unbebaut bzw. ungenutzt sind. Die in den früheren Berichten darüber hinaus dargestellten Mindernutzungen werden nicht mehr aufgelistet, da sich im Rahmen der Fortschreibung des Baulückenkatasters herausgestellt hat, dass

vielfach das Umnutzungspotenzial bzw. Aktivierungspotenzial für den Wohnungsbau nicht abschließend festgestellt werden kann.

Im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Düsseldorf 2020<sup>+</sup> sind Projekte vorgeschlagen, die u.a. auf die Aktivierung solcher Potenziale ausgerichtet sind.<sup>2</sup> Von daher wurde entschieden, die bisher erfassten minder genutzten Baulücken einer eingehenden Prüfung im Zuge der Umsetzung dieser Projekte zu unterziehen. Eine Aufnahme der Mindernutzungen als kleinteilige Wohnungsbaupotenziale ist nach erfolgter Durchführung der Projekte für den nächsten Bauflächenbericht 2011 beabsichtigt.

Die Baulücken werden ab Seite 119 detailliert – nach Bezirken sortiert – dargestellt.

<sup>2</sup> Z. B. Projekt 3.1.3.1 „Innenhofatlas“ und Projekt 3.1.7.1 „Bauflächenmanagement für das Wohnen“

**4. Gegenüberstellung Baulandverbrauch und Flächenreserve**

**4.1 Prognose des zukünftigen Wohnungsbedarfs**

Im Rahmen der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Düsseldorf 2020<sup>+</sup> wurde der Düsseldorfer Wohnungsmarkt umfassend analysiert und der zukünftige Bedarf an Wohnraum ermittelt.

Durch die Wohnungsbedarfsprognose, die das Bochumer Institut InWIS im Auftrag der Stadt auf Grundlage des Basisjahrs 2005 durchgeführt hat, wurde die Gesamtzahl der zukünftigen notwendigen Wohneinheiten prognostiziert. Relevante Faktoren waren zum einen die allgemeine Bevölkerungsentwicklung und zum anderen die Entwicklung der Haushaltsstruktur.

Die Stadt Düsseldorf ist bereits heute von einer ausgesprochen kleinen durchschnittlichen Haushaltsgröße geprägt, die auf den hohen Anteil an Singles und Paaren ohne Kinder zurückzuführen ist. Der Trend zur Verkleinerung der Haushalte wird daher in Düsseldorf nicht mehr in dem Maße erkennbar sein, wie dies in anderen Städten der Fall sein wird.

Unter Berücksichtigung der Haushaltstrends in den vergangenen Jahren sowie der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ergibt sich eine Haushaltsentwicklung ausgehend von 1,866 Personen je Haushalt auf 1,836 Personen je Haushalt im Jahr 2020. Eine deutliche Zunahme von Haushalten aus dem Effekt der Haushaltsverkleinerung ist in der Landeshauptstadt demnach nicht mehr zu erwarten.

Der zukünftige Bedarf an mehr Wohnraum ergibt sich danach vor allem aus der prognostizierten steigenden Einwohnerzahl. Bis zum Jahr 2020 wird, wie bereits unter Kapitel 1 beschrieben, mit einem Ansteigen der Bevölkerungszahl in Düsseldorf auf über 600.000 Einwohner gerechnet.

Danach ergibt sich für das Jahr 2020 ein zusätzlicher Bedarf an rund 28.000 Wohneinheiten im Vergleich zum Ausgangsjahr 2005.

Eine Gegenüberstellung des prognostizierten Wohnungsneubaubedarfs mit der zu erwartenden Baufertigstellung offenbart, dass zur Deckung dieses Bedarfes erhebliche Anstrengungen notwendig sein werden.

Die Wohnungsbedarfsanalyse wies bereits im Jahr 2007 einen Wohnungsbedarf von jährlich gut 2.200 Wohnungen im Stadtgebiet aus. Demgegenüber steht eine durchschnittliche Baufertigstellungsrate von ca. 1.000 Wohneinheiten in den letzten fünf Jahren.

Schreibt man dieses beobachtete Fertigstellungsvolumina bis zum Jahr 2020 fort, so erkennt man die erhebliche Bedarfsunterdeckung, die sich in den letzten beiden Jahren noch gesteigert hat.

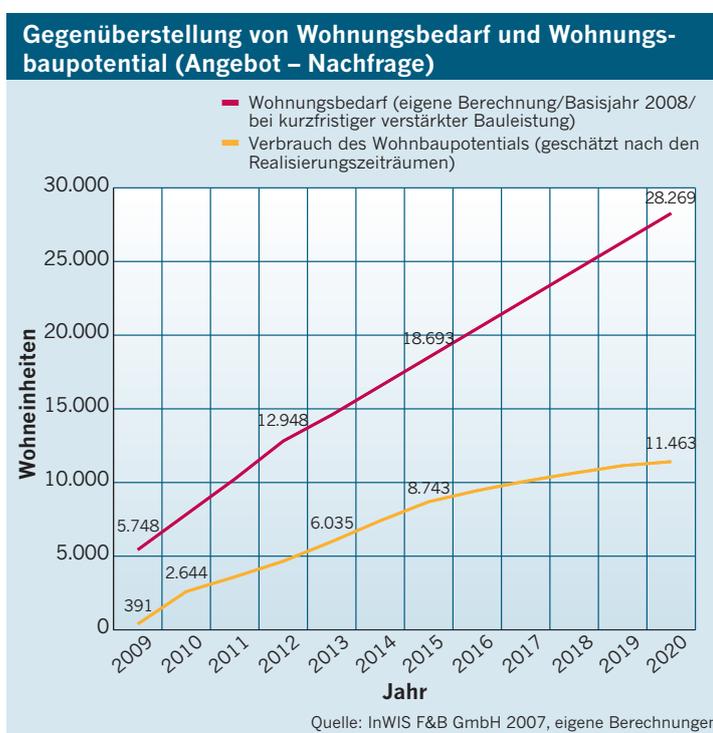
Im Vergleich zur Prognose von InWIS auf Grundlage des Basisjahres 2005 hat sich der Nachfrageüberhang noch weiter vergrößert. Düsseldorf steht demnach vor der Aufgabe, bis zum Jahr 2020 ca. 13.000 neue Wohneinheiten zu schaffen, um den großen Nachfrageüberhang nach und nach zu reduzieren. Dies entspricht einer jährlichen Bauleistung von gut 2.400 Wohneinheiten. Auch in den Folgejahren ist ein nicht unerheblicher Wohnungsbedarf zu erwarten, wobei die notwendige Bauleistung im Zeitraum bis 2020 auf gut 2.000 Wohneinheiten zurückgeht.



#### 4.2 Gegenüberstellung von Wohnungsbaupotenzial und Wohnungsbedarf (Angebot – Nachfrage)

Stellt man den prognostizierten Bedarf an neuen Wohneinheiten im Jahr 2020 dem vorhandenen Wohnungsbaupotenzial in den Baureserveflächen gegenüber, zeigt sich hier eine gravierende Unterdeckung. Unter Berücksichtigung der geschätzten Realisierungszeiträume, wie sie für die einzelnen Baugebiete ermittelt worden sind, können bis 2020 insgesamt 11.463 Wohneinheiten auf den vorhandenen Bauflächenpotenzialen geschaffen werden.<sup>3</sup> Dies jedoch nur bei einer Verwertungsrate von 100 % der Baureserven. Vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus den letzten Jahren ist jedoch davon auszugehen, dass nur ca. 75 % der vorhandenen Baureserven genutzt werden können. Das bedeutet, dass bis zum Jahr 2020 nur ca. 8.600 Wohneinheiten auf den derzeit vorhandenen Baureserveflächen realisiert würden – dies entspräche einer Unterdeckung von ca. 20.000 Wohneinheiten im Jahr 2020 (ausgehend von einer Bevölkerungszahl von ca. 600.000 Einwohner in 2020).

Bei dieser Einschätzung ist jedoch zu berücksichtigen, dass der prognostizierte Bedarf an neuem Wohnraum nicht nur durch Neubau auf den Potenzialflächen gedeckt werden kann, sondern auch durch Baumaßnahmen



in den Bestandsgebieten und im unbeplanten Innenbereich. Wie groß dieser Anteil sein wird, kann noch nicht abgeschätzt werden. Ein Erkenntnisgewinn in diese Richtung ist im Rahmen der Erarbeitung und Umsetzung einzelner Projekte des STEK (z. B. „Bauflächenmanagement für das Wohnen“ und „Innenhofatlas“) zu erwarten.

#### 4.3 Bewertung der Bauflächenreserve für den Wohnungsbau

Die Düsseldorfer Stadtentwicklung steht angesichts des anhaltenden Wirtschafts- und Bevölkerungswachstums vor der Herausforderung, bei geringer werdenden Flächenreserven und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten an den Stadträndern dennoch weitere Bauflächen bereitzustellen.

Die Baulandreserven für Düsseldorf sind kritisch zu sehen, da sie in absehbarer Zeit verbraucht sein werden. Eine weitere Ausrichtung auf die Innenentwicklung ist daher unumgänglich. Die größeren Reserven lagen in der Vergangenheit bei Recycling- bzw.

Umstrukturierungsflächen. Siedlungsentwicklung in den Außenbereich wird zusehend weniger bis gar nicht mehr möglich sein. Insgesamt stehen derzeit lediglich noch ca. 169 ha NBL (entspricht ca. 218 ha BBL) sowie ca. 17 ha in Baulücken für den Wohnungsbau zur Verfügung.

Die Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnquartiere durch Modernisierungs-, Anpassungs- und Ergänzungsmaßnahmen durch behutsame Nachverdichtung wird vor dem Hintergrund der knapper werdenden großflächigen Wohnbauflächenpotenziale zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Als **Ergebnis** kann festgehalten werden, dass die Deckung des Bedarfs an neuem Wohnraum nicht mehr nur durch größere Neubautwicklungen möglich sein wird, sondern **Umstrukturierungen, Nachverdichtungen und Weiterentwicklungen im Bestand** zunehmend erforderlich sein werden, um ausreichenden und adäquaten Wohnraum zu schaffen.

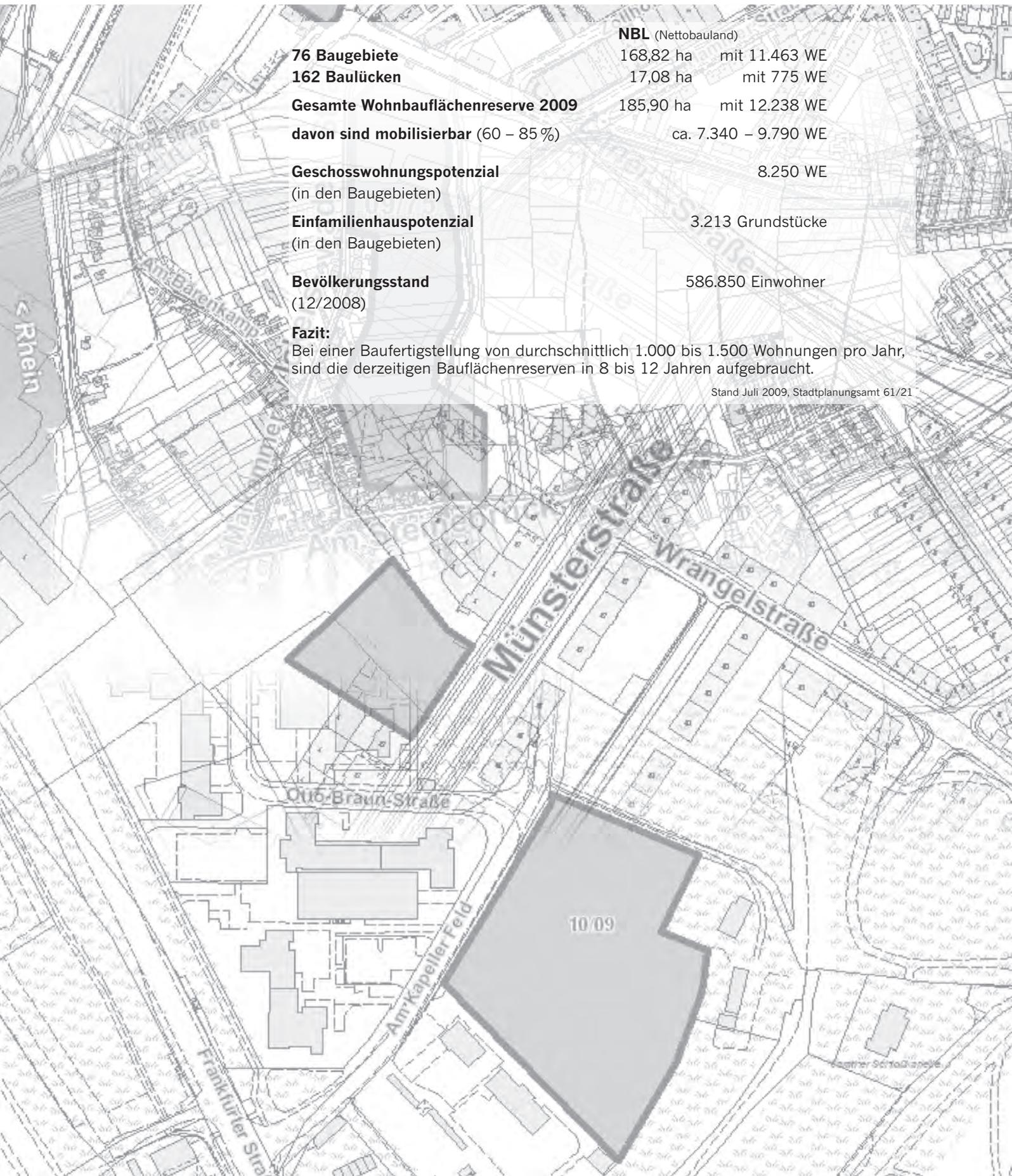
<sup>3</sup> Wie im Kapitel 3.3 beschrieben, wird hinsichtlich der Verfügbarkeit der Baugebiete in kurzfristig (bis Ende 2010), in mittelfristig (verfügbar bis Ende 2013) und in langfristig (verfügbar ab 2014) unterschieden.

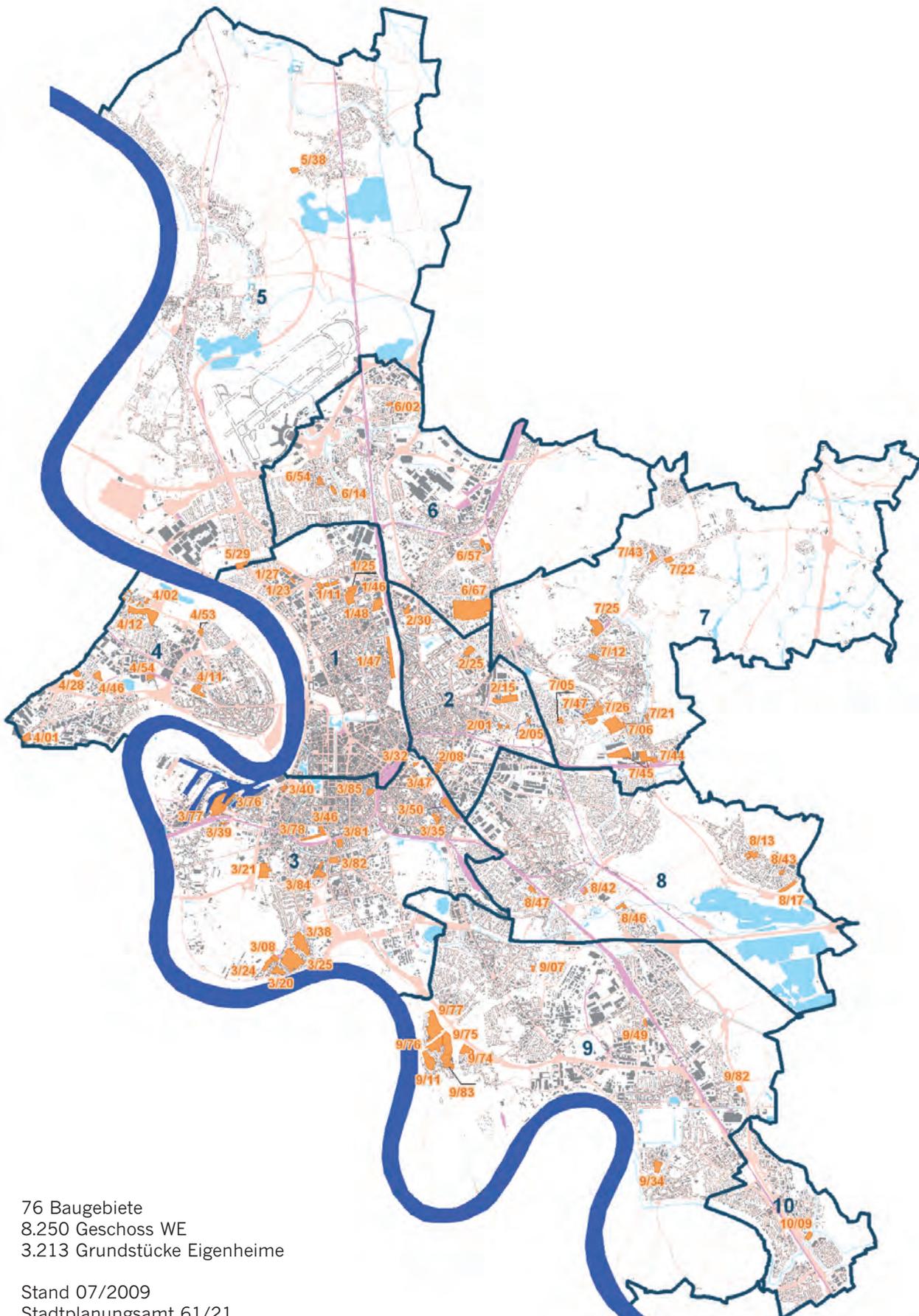
<b>76 Baugebiete</b>	<b>NBL (Nettobauland)</b>	168,82 ha	mit 11.463 WE
<b>162 Baulücken</b>		17,08 ha	mit 775 WE
<b>Gesamte Wohnbauflächenreserve 2009</b>		185,90 ha	mit 12.238 WE
<b>davon sind mobilisierbar (60 – 85 %)</b>			ca. 7.340 – 9.790 WE
<b>Geschosswohnungspotenzial</b> (in den Baugebieten)			8.250 WE
<b>Einfamilienhauspotenzial</b> (in den Baugebieten)			3.213 Grundstücke
<b>Bevölkerungsstand</b> (12/2008)			586.850 Einwohner

**Fazit:**

Bei einer Baufertigstellung von durchschnittlich 1.000 bis 1.500 Wohnungen pro Jahr, sind die derzeitigen Bauflächenreserven in 8 bis 12 Jahren aufgebraucht.

Stand Juli 2009, Stadtplanungsamt 61/21





76 Baugebiete  
8.250 Geschoss WE  
3.213 Grundstücke Eigenheime

Stand 07/2009  
Stadtplanungsamt 61/21



Gerresheim,  
Heinrich-Könn-Straße

Die Abgrenzungen und Angaben zu den einzelnen Baugebieten sind nur Momentaufnahmen. In der zeitlichen Abfolge können sich rasch Veränderungen ergeben, so dass eine konkrete Nachfrage bei weiterem Interesse unbedingt notwendig ist.

Erläuterungen:

Die nachfolgend einzeln dargestellten Baugebiete sind mit der Bezeichnung **Nr. Gebiet** nach Stadtbezirken (Zahl links des Schrägstriches) und innerhalb der Stadtbezirke nach einer fortlaufenden Nummer (Zahl rechts des Schrägstriches) geordnet.

Den Einzelblättern jedes Stadtbezirkes ist eine tabellarische Zusammenstellung der Ergebnisse für den Stadtbezirk vorausgestellt.

Unter **Planungsstand** ist der planungsrechtliche Status erfasst. Demnach bedeutet: **FNP/GEP**

Flächen sind lediglich im Flächennutzungsplan (FNP)/Regionalplan (GEP 99) dargestellt

**Planungskonzept/Vorplanung**

Das offizielle Planverfahren hat noch nicht begonnen; erste Planungsüberlegungen werden angestellt.

**Werkstattverfahren/Wettbewerb**

Zur Ideenfindung wird ein Wettbewerb vor dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

**Rahmenplan**

Eine Vorstufe des Bebauungsplanes wird bearbeitet. Die Gebietsabgrenzungen sind hierbei größer gefasst, als beim zeitlich nachfolgendem Bebauungsplanverfahren.

**im Verfahren**

Ein Bebauungsplan ist in Bearbeitung.

**rechtsverbindlich**

Für das Baugebiet existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Mit der **Bebauungsplan-Nr.** kann (bei rechtsverbindlichen Planungen) dieser Bebauungsplan bei der Abteilung „Kartenherstellung“ im Katasteramt, Brinckmannstraße 5, erworben werden.

(<http://www.duesseldorf.de/buergerinfo/62/index.shtml>)

Die **Kartenausschnitte** sind elektronisch erzeugt und stellen keinen einheitlichen Maßstab dar. Sie sollen der Orientierung dienen.

Alle Angaben zum **Nettobauland (NBL)**, **WE (Geschosswohnungsbau und Anzahl Einfamilienhäuser)** sind je nach Planungsstand mehr oder weniger grob geschätzt. Die Zahlen stellen somit nur Erfahrungswerte dar. Auch hier gilt, dass sich in der zeitlichen Abfolge rasch Veränderungen ergeben können, so dass eine konkrete Nachfrage im Stadtplanungsamt oder anderen zuständigen Stellen bei der Stadtverwaltung angebracht ist.

Auch gilt, dass sich in der zeitlichen Abfolge rasch Veränderungen ergeben können, so dass eine konkrete Nachfrage im Stadtplanungsamt oder anderen zuständigen Stellen bei der Stadtverwaltung angebracht ist.

Die Eintragungen unter der Bezeichnung **äußere Erschließung** weisen auf mögliche Abhängigkeiten hin, die einer raschen Realisierung im Wege stehen können. Gemeint sind hier z. B. notwendige Vorflut-Maßnahmen (Kanalbau) oder örtlich bedeutsame Straßenbaumaßnahmen (Ortsumgehungen, Straßenbahntrassen).

Alle **Altlasten** sind unterteilt in Altstandorte (AS) und Altablagerungen (AA) mit einer entsprechenden Nummerierung. Auf Nachfragen kann das Umweltamt, Brinckmannstraße 7, hier weitere Detailinformationen zur Verfügung stellen.

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

Der mögliche **Realisierungszeitraum** ist in drei Stufen unterteilt:

- kurzfristig** bis zwei Jahre  
(bis Ende 2010)
- mittelfristig** drei bis fünf Jahre  
(2011 bis Ende 2013)
- langfristig** nach fünf Jahren (ab 2014)  
(Bei sich ändernden Rahmenbedingungen sind Veränderungen möglich)

**Hinweis:** Aufgrund bestehender gesetzlicher Bestimmungen (Datenschutz) sind detaillierte Katastralauskünfte nur bei „berechtigtem Interesse“ möglich.

**Hinweis:** Die Stadt ist in seltenen Fällen Eigentümer von Baugrundstücken. Die Nachfrage nach städtischen Bauflächen übersteigt erheblich das zur Verfügung stehende Angebot.

Die Vermarktung erfolgt auf zweierlei Weise:

1. Überlassung des gesamten Grundstückes an einen oder mehrere Investoren.
2. Überlassung an Einzelbewerber, die dann innerhalb einer Frist Gelegenheit haben, die Bebauung zu verwirklichen. In diesem Fall werden die Grundstücke öffentlich zur Verlosung angeboten (Zeitung, Amtsblatt, Internet). (Die ehemalige „Bewerberliste“ wurde aufgehoben.)

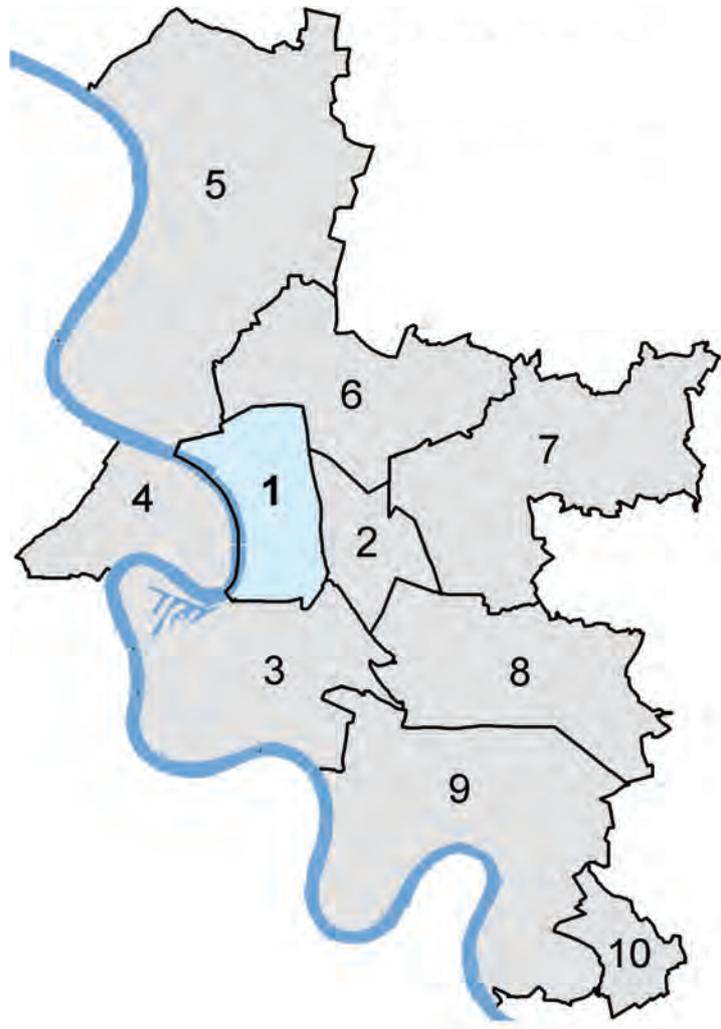
Interessierte Investoren sollten unbedingt vor weiterer Bearbeitung beim Vermessungs- und Liegenschaftsamt (62/7 – Liegenschaftsmanagement) nachfragen, ob das ausgesuchte städtische Grundstück tatsächlich noch „frei“ ist.

Auswahl der Ansprechpartner

Telefonische Vorwahl (0211) 89-.. (untenstehende 5-stellige Nr.)

Amt	Ansprechpartner	Tel. Durchwahl	Anschrift
A19 Umweltamt Umweltvorsorge/-planung Altlasten/Gewässer	Herr Broch	-25075	Brinckmannstraße 7 40225 Düsseldorf
<a href="http://www.duesseldorf.de/umweltamt/index.shtml">http://www.duesseldorf.de/umweltamt/index.shtml</a>			
A62/7 Liegenschaftsmanagement	Herr Ehring	-92365	Auf'm Hennekamp 45 40225 Düsseldorf
<a href="http://www.duesseldorf.de/liegenschaften/index.shtml">http://www.duesseldorf.de/liegenschaften/index.shtml</a>			
A61 Stadtplanungsamt	Herr Janitz	-96849	Brinckmannstraße 5 40225 Düsseldorf
<a href="http://www.duesseldorf.de/planung/stadtentw/verteiler.shtml">http://www.duesseldorf.de/planung/stadtentw/verteiler.shtml</a>			
A62 Katasteramt	Herr Heinz	-94276	Brinckmannstraße 5 40225 Düsseldorf
<a href="http://www.duesseldorf.de/vermessung/index.shtml">http://www.duesseldorf.de/vermessung/index.shtml</a>			
A62 Umlegungsstelle	Herr Seidel	-92389	Brinckmannstraße 5 40225 Düsseldorf
<a href="http://www.duesseldorf.de/buergerinfo/62/index.shtml">http://www.duesseldorf.de/buergerinfo/62/index.shtml</a>			
A63 Bauaufsichtsamt	Service-Nummer (7:00 – 15:30 Uhr)	-94359	Brinckmannstraße 5 40225 Düsseldorf
<a href="http://www.duesseldorf.de/bauaufsichtsamt/index.shtml">http://www.duesseldorf.de/bauaufsichtsamt/index.shtml</a>			
A64 Wohnungsamt	Frau Lohkamp	-96784	Brinckmannstraße 5 40225 Düsseldorf
<a href="http://www.duesseldorf.de/wohnen/index.shtml">http://www.duesseldorf.de/wohnen/index.shtml</a>			
A67 Stadtentwässerung	Herr Kobrow	-94583	Auf'm Hennekamp 47 40225 Düsseldorf
<a href="http://www.duesseldorf.de/kanal/index.shtml">http://www.duesseldorf.de/kanal/index.shtml</a>			



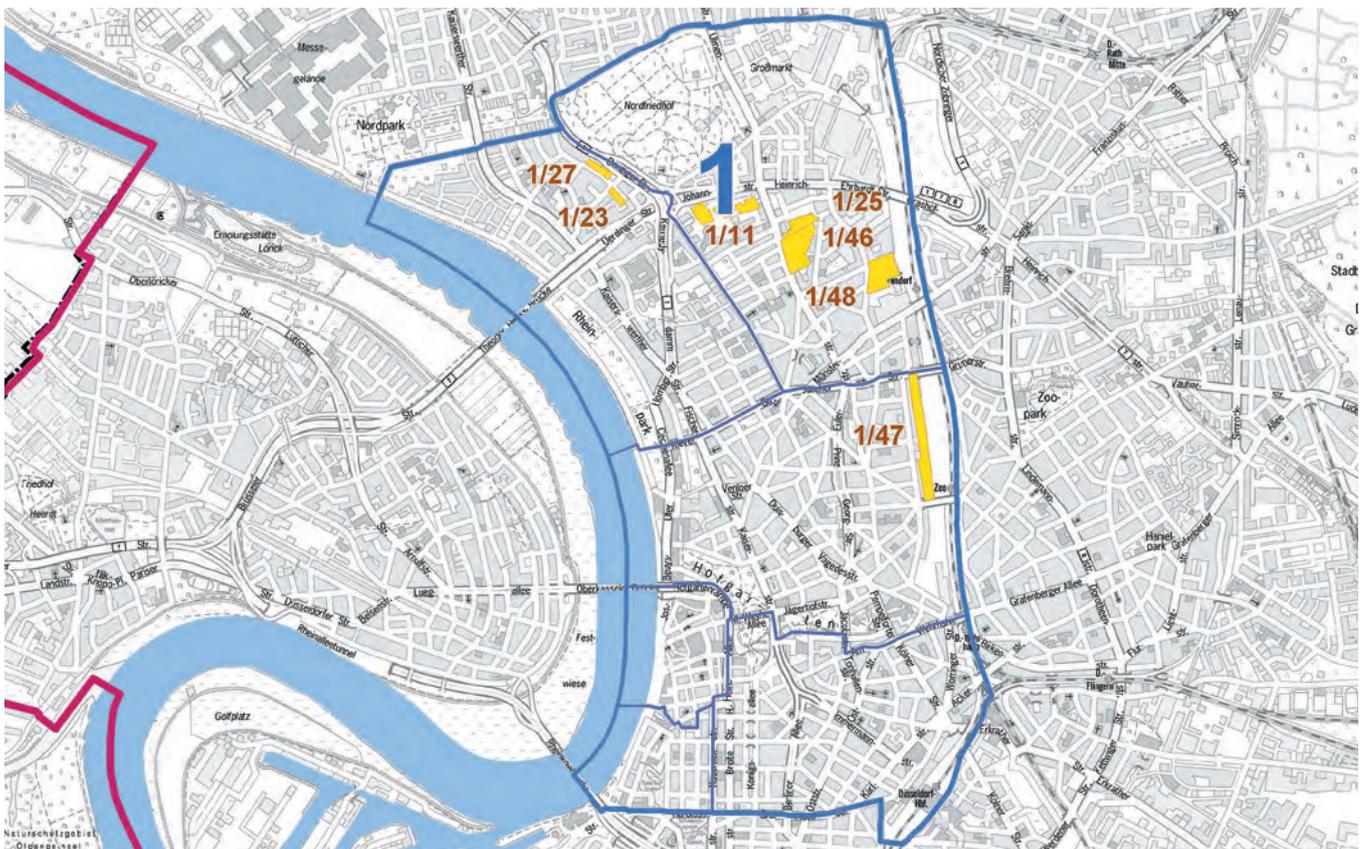


## Übersicht Wohnungsbaugebiete Stadtbezirk 01

011 Altstadt 012 Karlstadt 013 Stadtmitte 014 Pempelfort 015 Derendorf 016 Golzheim

22

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	WE GWB*	Anz EHB*
01/47	PEMPELFORT	östl. Tußmannstraße	5578-41	3,24	750	0
01/11	DERENDORF	NDD Tannenstraße	5479-67	2,95	395	0
01/25	DERENDORF	Ulmenstr./Rather Str. (ehem. Fa. Rheinmetall)	5480-26	1,30	150	0
01/46	DERENDORF	Ulmenstraße/ehem. Gefängnis	5479-68	3,23	300	200
01/48	DERENDORF	FH-Campus (ehem. Schlachthof/Schlösserareal)	5579-62	2,93	100	0
01/23	GOLZHEIM	Am Bonneshof/Meineckestraße	5380-33	0,46	100	0
01/27	GOLZHEIM	Meineckestraße	5380-31	1,30	70	0
<b>Baugebiete 7, Bruttobauland (BBL ha) 18,78</b>				<b>15,41</b>	<b>1.865</b>	<b>200</b>



\*B-Plan = Bebauungsplan, NBL = Nettobauland, WE = Wohnungseinheiten, GWB = Geschosswohnungsbau, Anz EHB = Anzahl der Grundstücke Eigenheimbau



**Nr. Gebiet** 01/11  
**Bezirk** 1  
**Stadtteil** 15 DERENDORF  
**Bereich** NDD Tannenstraße

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich  
**Bebauungsplan-Nr.**  
5479-67

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

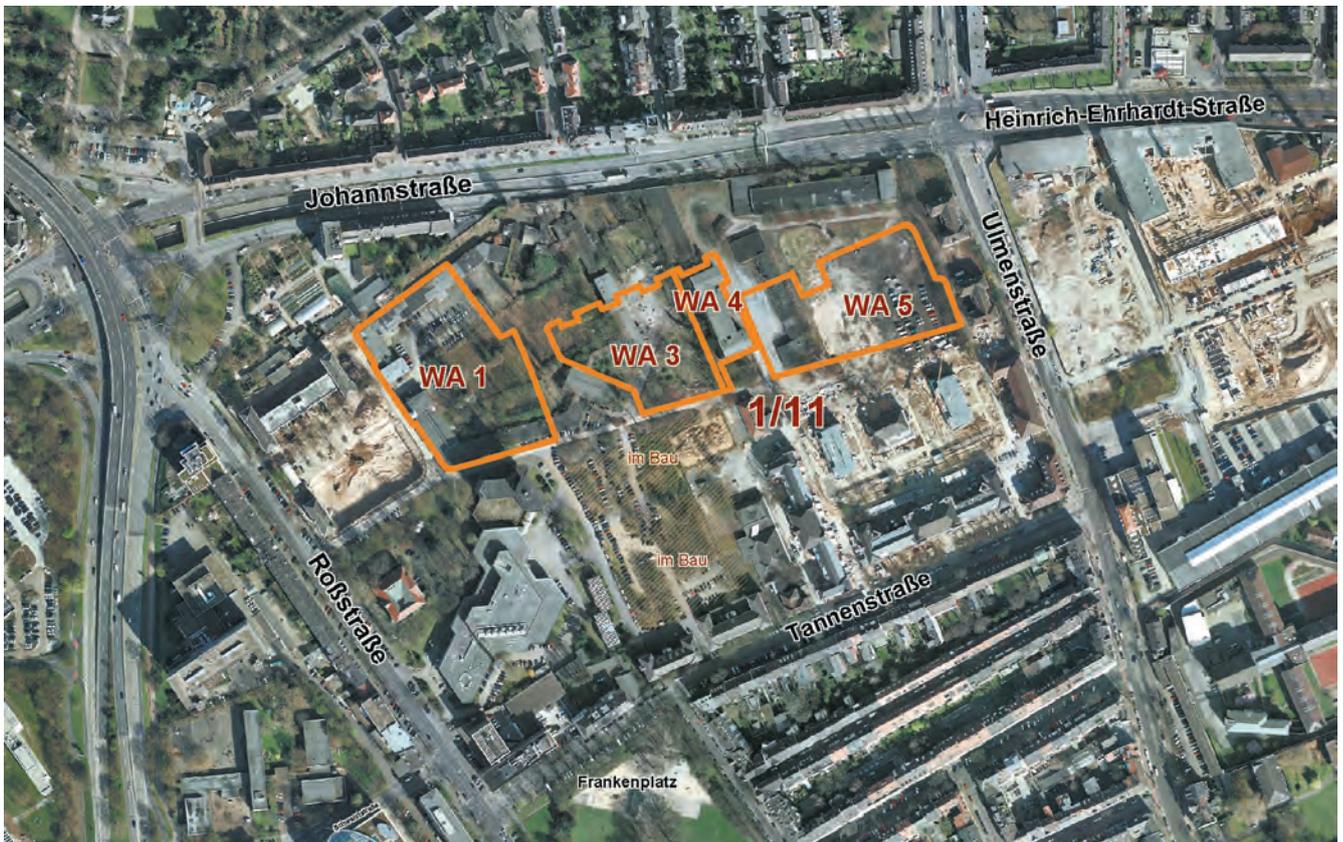
<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau) 395	<b>Summe WE</b>	<b>NBL(ha)</b> 2,95
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime) 0	<b>395</b>	NBL = Nettobauland

**Notizen**

**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** AS 1458, 1963, 10178  
**Eigentümer** Projektgesellschaft Tannenstraße  
**Realisierungszeitraum\*** z.T. im Bau, Rest kurzfristig  
**Nutzung** freigemacht; sukzessive im Bau

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

**Anmerkungen**





**Nr. Gebiet** 01/23  
**Bezirk** 1  
**Stadtteil** 16 GOLZHEIM  
**Bereich** Am Bonnhof/Meineckestr.

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
5380-33

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	100	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	0,46
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0		<b>100</b>	NBL = Nettobauland

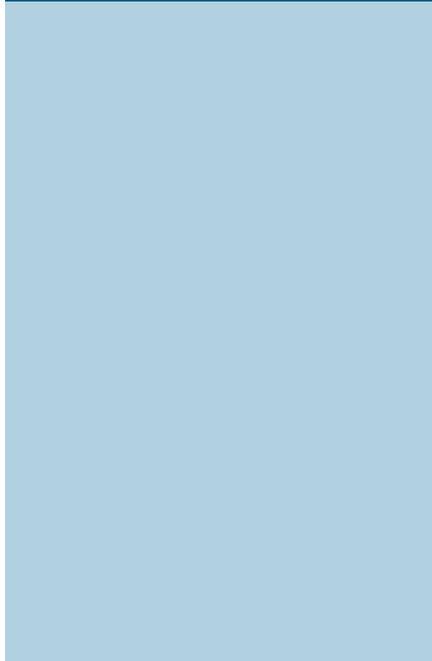
**Äußere Erschließung** muss angepasst werden  
**Altlasten** AA 11.37  
**Eigentümer** privat  
**Realisierungszeitraum\*** langfristig  
**Nutzung** Gartenbaubetrieb

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

**Anmerkungen**

Restbebauung erst nach Aufgabe des Gartenbaubetriebes möglich.

**Notizen**





**Nr. Gebiet** 01/25  
**Bezirk** 1  
**Stadtteil** 15 DERENDORF  
**Bereich** Ulmenstraße/Rather Straße (ehem. Fa. Rheinmetall)

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich  
**Bebauungsplan-Nr.**  
5480-26

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau) 150	<b>Summe WE</b> <b>150</b>	<b>NBL</b> (ha) 1,30
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime) 0		NBL = Nettobauland

**Notizen**

**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** AS 1436  
**Eigentümer** privat  
**Realisierungszeitraum\*** z.T. im Bau, Rest langfristig  
**Nutzung** MK/GE Zwischennutzung

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

**Anmerkungen**

Weitere Wohnungsbauplanungen (Miet-/Eigentumsmaßnahmen) in Vorbereitung





**Nr. Gebiet** 01/27  
**Bezirk** 1  
**Stadtteil** 16 GOLZHEIM  
**Bereich** Meineckestr.

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
5380-31

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen**

(alle Werte grob ermittelt)

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	70	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	1,30
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0			<b>70</b>

**Notizen**

**Äußere Erschließung** muss angepasst werden  
**Altlasten** AS 3674; AA 37  
**Eigentümer** privat, Stadt  
**Realisierungszeitraum\*** mittelfristig  
**Nutzung** Gartenbaubetriebe

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

**Anmerkungen**

Geplant ist Wohnnutzung innerhalb einer MK-Festsetzung; ca. 7000 qm BGF für Wohnen. Wohnbebauung auch ohne "MK-Riegel" möglich. Dann aber erhöhte Anforderungen an Lärmschutz.





**Nr. Gebiet** 01/46  
**Bezirk** 1  
**Stadtteil** 15 DERENDORF  
**Bereich** Ulmenstraße/chem. Gefängnis

**Planungsstand**  
Vorplanung  
**Bebauungsplan-Nr.**  
5479-68

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

**WE** (Geschosswohnungsbau) 300  
**GR** (Grundstücke Eigenheime) 200  
**Summe WE** **500**  
**NBL** (ha) 3,23  
NBL = Nettobauland

**Notizen**

**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** Randbereich AA 266, AS 1449, AS 2165  
**Eigentümer** Land, Kirche, privat  
**Realisierungszeitraum\*** mittelfristig  
**Nutzung** Gefängnis, sozialer Dienst

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

**Anmerkungen**





**Nr. Gebiet** 01/47  
**Bezirk** 1  
**Stadtteil** 14 PEMPELFORT  
**Bereich** östl. Tußmannstraße

**Planungsstand**  
im Verfahren

**Bebauungsplan-Nr.**  
5578-41

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen**

(alle Werte grob ermittelt)

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	750	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	3,24
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0		<b>750</b>	NBL = Nettobauland

**Notizen**

**Äußere Erschließung** muss angepasst werden  
**Altlasten** aufgrund der Vornutzung  
**Eigentümer** aurelis Real Estate GmbH & co. KG  
**Realisierungszeitraum\*** 1/4 kurz-, 3/4 mittelfristig  
**Nutzung** ehem. Güterbahnhof

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

**Anmerkungen**

Bauanträge werden in Kürze erwartet (siehe auch Nr. 1/44 und 1/45;  
jeweils gewerbliche Baufläche – siehe Band Nr. 18)





<b>Nr. Gebiet</b>	01/48	<b>Planungsstand</b> im Verfahren
<b>Bezirk</b>	1	
<b>Stadtteil</b>	15 DERENDORF	<b>Bebauungsplan-Nr.</b> 5579-62
<b>Bereich</b>	FH-Campus (ehem. Schlachthof/Schlösserareal)	

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

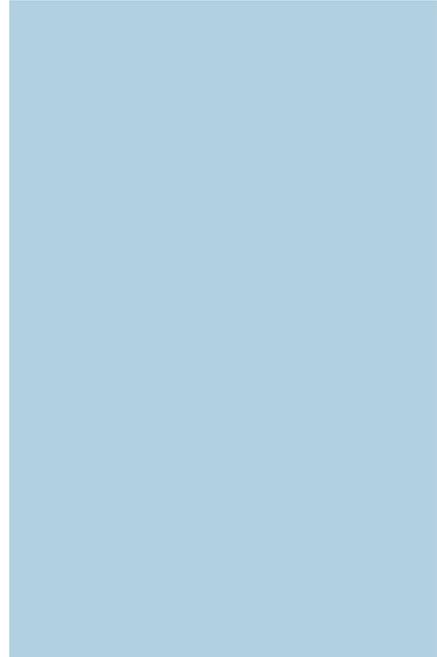
<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	100	<b>Summe WE</b> <b>100</b>	<b>NBL</b> (ha)	2,93
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0		NBL = Nettobauland	

**Notizen**

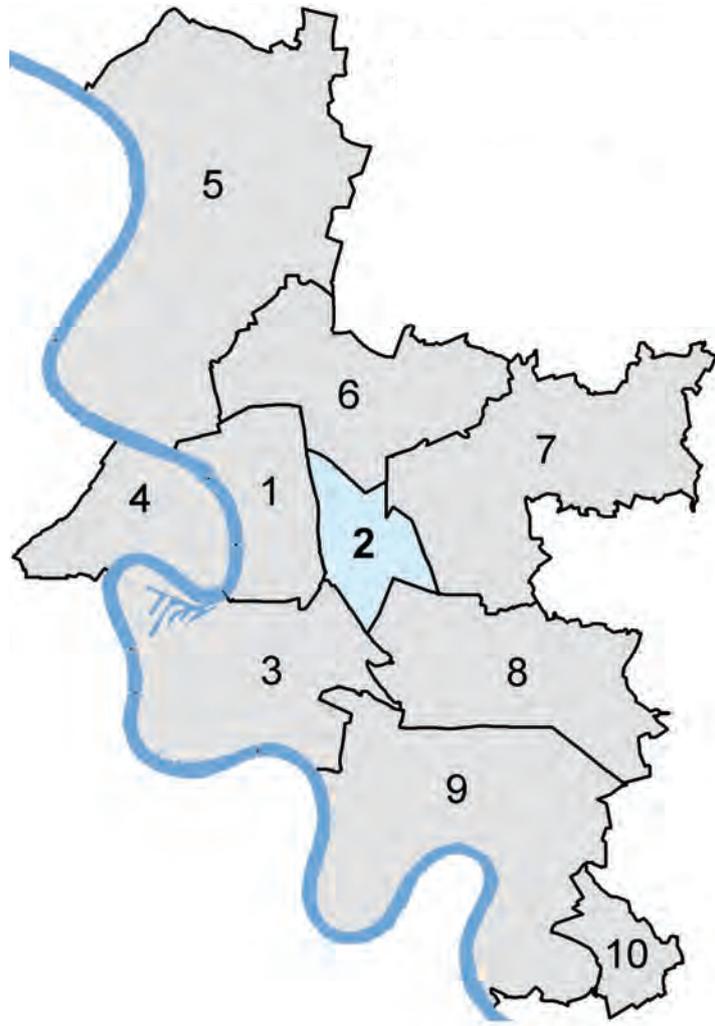
- Äußere Erschließung** vorhanden
- Altlasten** AS 1862
- Eigentümer** Stadt
- Realisierungszeitraum\*** mittelfristig
- Nutzung** ehem. Schlachthof

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

**Anmerkungen**





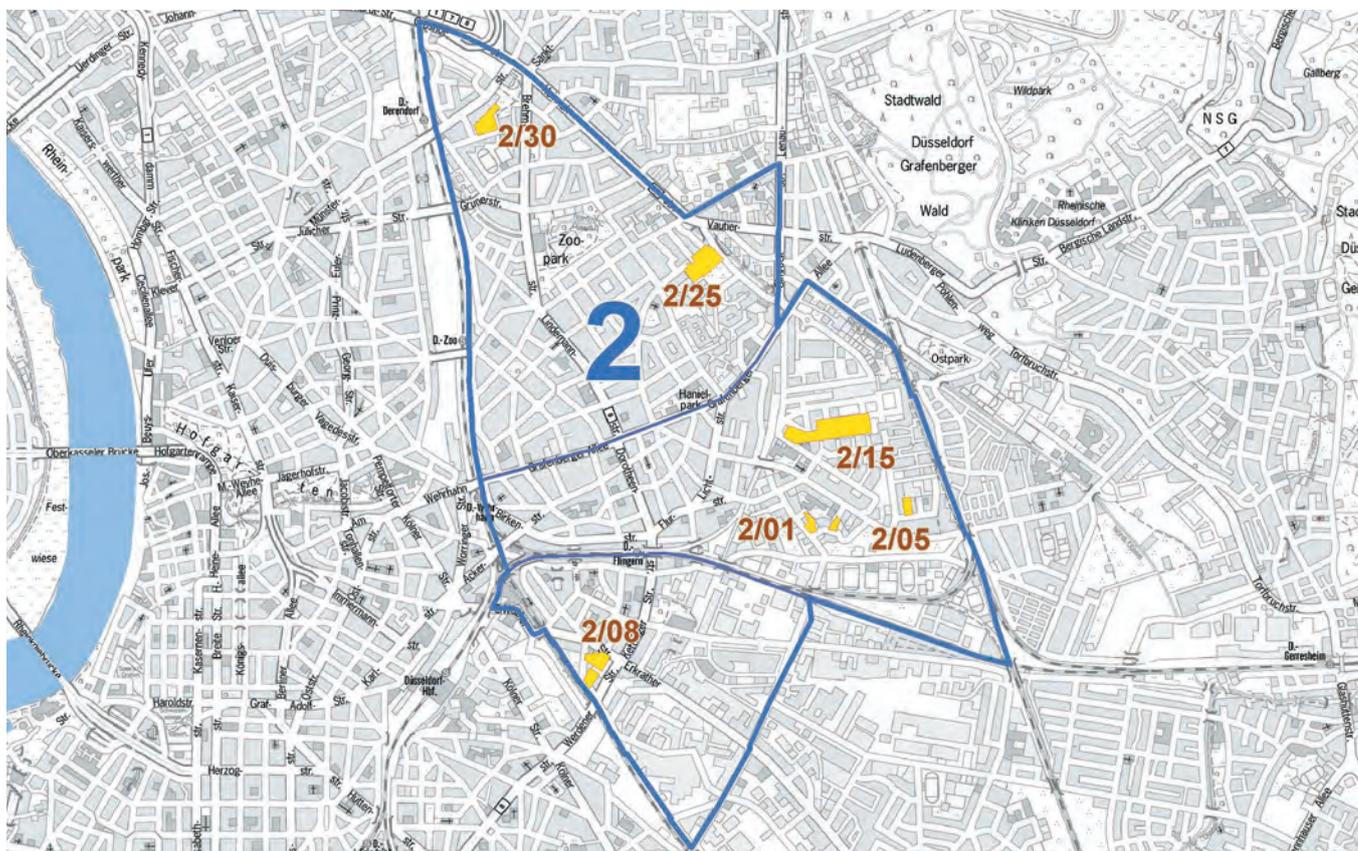


## Übersicht Wohnungsbaugebiete Stadtbezirk 02

021 Flingern-Süd 022 Flingern-Nord 023 Düsseldorf

32

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	WE GWB*	Anz EHB*
02/08	FLINGERN-SÜD	beiders. Werdener Straße	5676-55	1,40	140	0
02/01	FLINGERN-NORD	Porsche-/Junkersstraße	5777-42	0,75	78	0
02/05	FLINGERN-NORD	Sterntaler Weg	5877-16	0,43	45	0
02/15	FLINGERN-NORD	Schlüterstraße/Hohenzollern	5777-48	4,56	195	75
02/30	DÜSSELTAL	Lacombletstraße		1,28	40	60
02/25	DÜSSELTAL	Max-Planck-Straße	5778-36	1,89	22	48
<b>Baugebiete 6, Bruttobauland (BBL ha) 11,97</b>				<b>10,31</b>	<b>520</b>	<b>183</b>



\*B-Plan = Bebauungsplan, NBL = Nettobauland, WE = Wohnungseinheiten, GWB = Geschosswohnungsbau, Anz EHB = Anzahl der Grundstücke Eigenheimbau



<b>Nr. Gebiet</b>	02/01	<b>Planungsstand</b>	rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b>	2	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5777-42
<b>Stadtteil</b>	22 FLINGERN-NORD		
<b>Bereich</b>	Porsche-/Junkersstr.		

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	78	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	0,75
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0	<b>78</b>	NBL = Nettobauland	

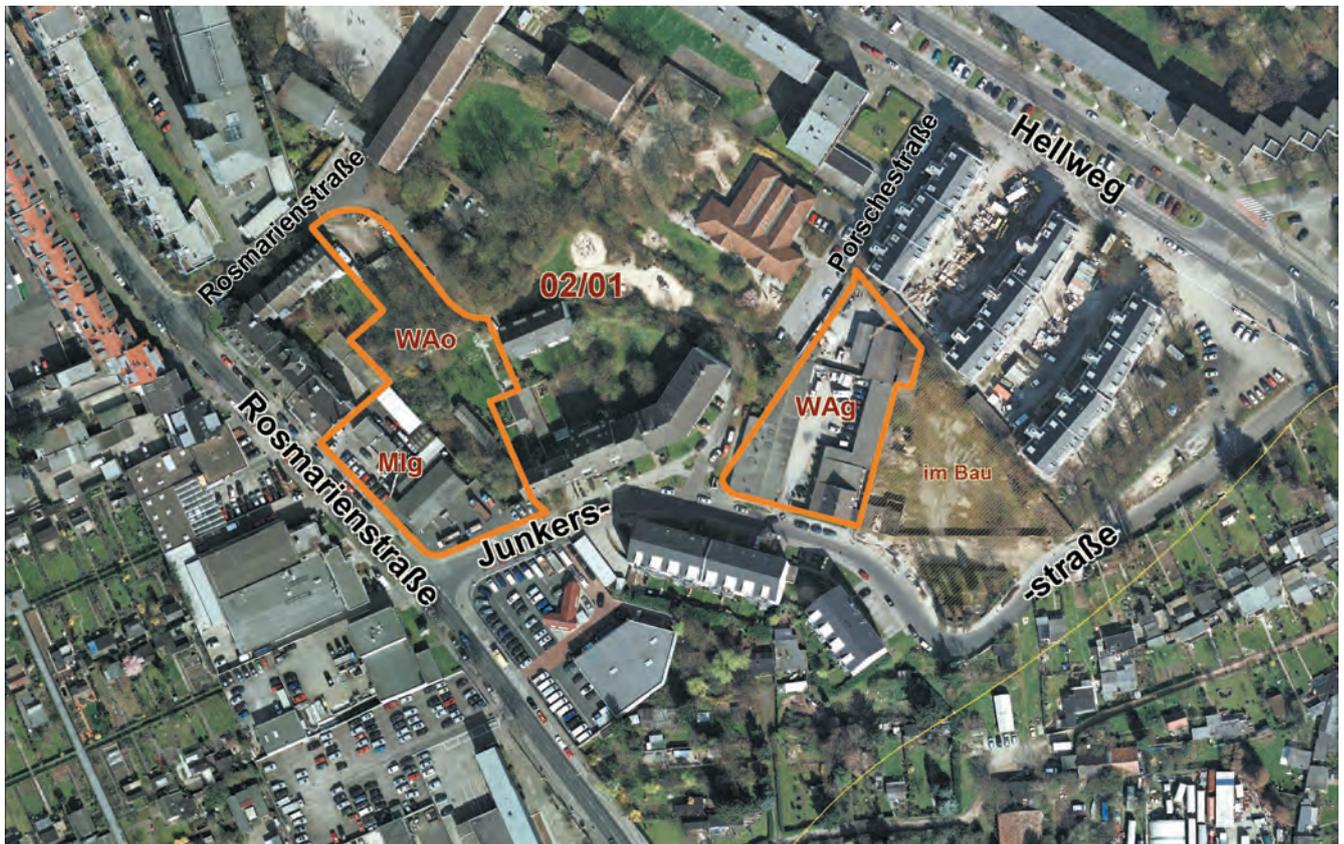
**Notizen**

- Äußere Erschließung** muss angepasst werden
- Altlasten** AA 161, AS 4440, -42, -43, -44
- Eigentümer** privat
- Realisierungszeitraum\*** mittelfristig
- Nutzung** GE (Betriebe, Lager)

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

**Anmerkungen**

Restbebauung; z.Zt. Umlegung





**Nr. Gebiet** 02/05  
**Bezirk** 2  
**Stadtteil** 22 FLINGERN-NORD  
**Bereich** Sterntaler Weg

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
5877-16

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen**

(alle Werte grob ermittelt)

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	45	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	0,43
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0		<b>45</b>	NBL = Nettobauland

**Notizen**

**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** keine  
**Eigentümer** privat  
**Realisierungszeitraum\*** kurzfristig  
**Nutzung** Gärten

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

**Anmerkungen**

Restfläche; Mindernutzung





<b>Nr. Gebiet</b> 02/08	<b>Planungsstand</b> rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b> 2	<b>Bebauungsplan-Nr.</b> 5676-55
<b>Stadtteil</b> 21 FLINGERN-SÜD	
<b>Bereich</b> beiderseits Werdener Str.	

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau) 140	<b>Summe WE</b> 140	<b>NBL</b> (ha) 1,40
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime) 0		NBL = Nettobauland

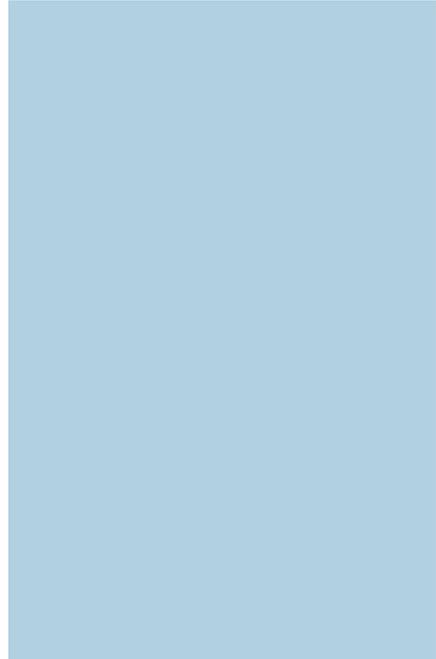
**Notizen**

- Äußere Erschließung** vorhanden
- Altlasten** AS 4389, 4363, 4329
- Eigentümer** privat
- Realisierungszeitraum\*** langfristig
- Nutzung** Zwischennutzung GE (Hallen, Freifläche)

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

**Anmerkungen**

ggf. wird Umplanung erwogen





**Nr. Gebiet** 02/15  
**Bezirk** 2  
**Stadtteil** 22 FLINGERN-NORD  
**Bereich** Schlüterstr. /Hohenzollern

**Planungsstand**  
im Verfahren

**Bebauungsplan-Nr.**  
5777-48

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau) 195	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha) 4,56
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime) 75		
	<b>270</b>	

**Notizen**



**Äußere Erschließung** muss zum Teil angepasst werden

**Altlasten** AS 5298, 5299, 5885

**Eigentümer** privat

**Realisierungszeitraum\*** 3/4 kurz- 1/4 langfristig

**Nutzung** GE (Hallen), z.T. freigemacht

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

**Anmerkungen**

B-Plan abwarten, damit Erschließung gesichert ist. Z.Zt. in Teilbereichen Freimachung.





<b>Nr. Gebiet</b>	02/25	<b>Planungsstand</b>	im Verfahren
<b>Bezirk</b>	2	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5778-36
<b>Stadtteil</b>	23 DÜSSELTAL		
<b>Bereich</b>	Max-Planck-Straße		

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

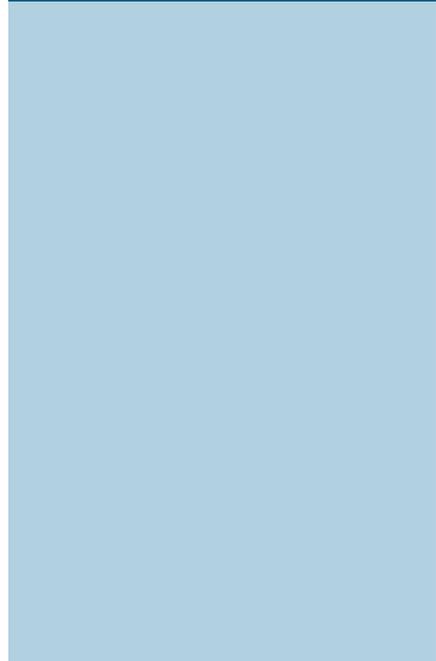
<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	22	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha) 1,89
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	48		
		<b>70</b>	NBL = Nettobauland

**Notizen**

- Äußere Erschließung** vorhanden
- Altlasten** AA 165 (Randbereich)
- Eigentümer** privat
- Realisierungszeitraum\*** mittelfristig
- Nutzung** Kleingartenanlage

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

**Anmerkungen**





**Nr. Gebiet** 02/30  
**Bezirk** 2  
**Stadtteil** 23 DÜSSELTAL  
**Bereich** Lacombletstraße

**Planungsstand**  
im Verfahren

**Bebauungsplan-Nr.**

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	40	<b>Summe WE</b>	<b>NBL (ha)</b> 1,28
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	60		
		<b>100</b>	NBL = Nettobauland

**Notizen**



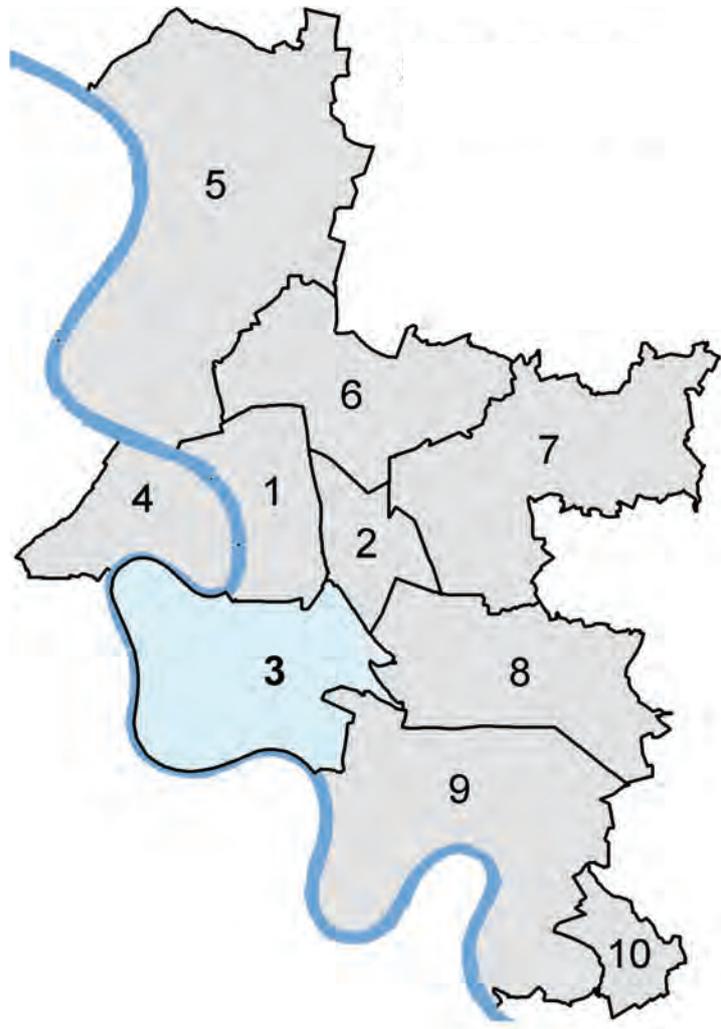
**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** nicht bekannt  
**Eigentümer** Stadt  
**Realisierungszeitraum\*** mittelfristig  
**Nutzung** ehem. Studieninstitut

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

**Anmerkungen**

Wettbewerb wurde durchgeführt



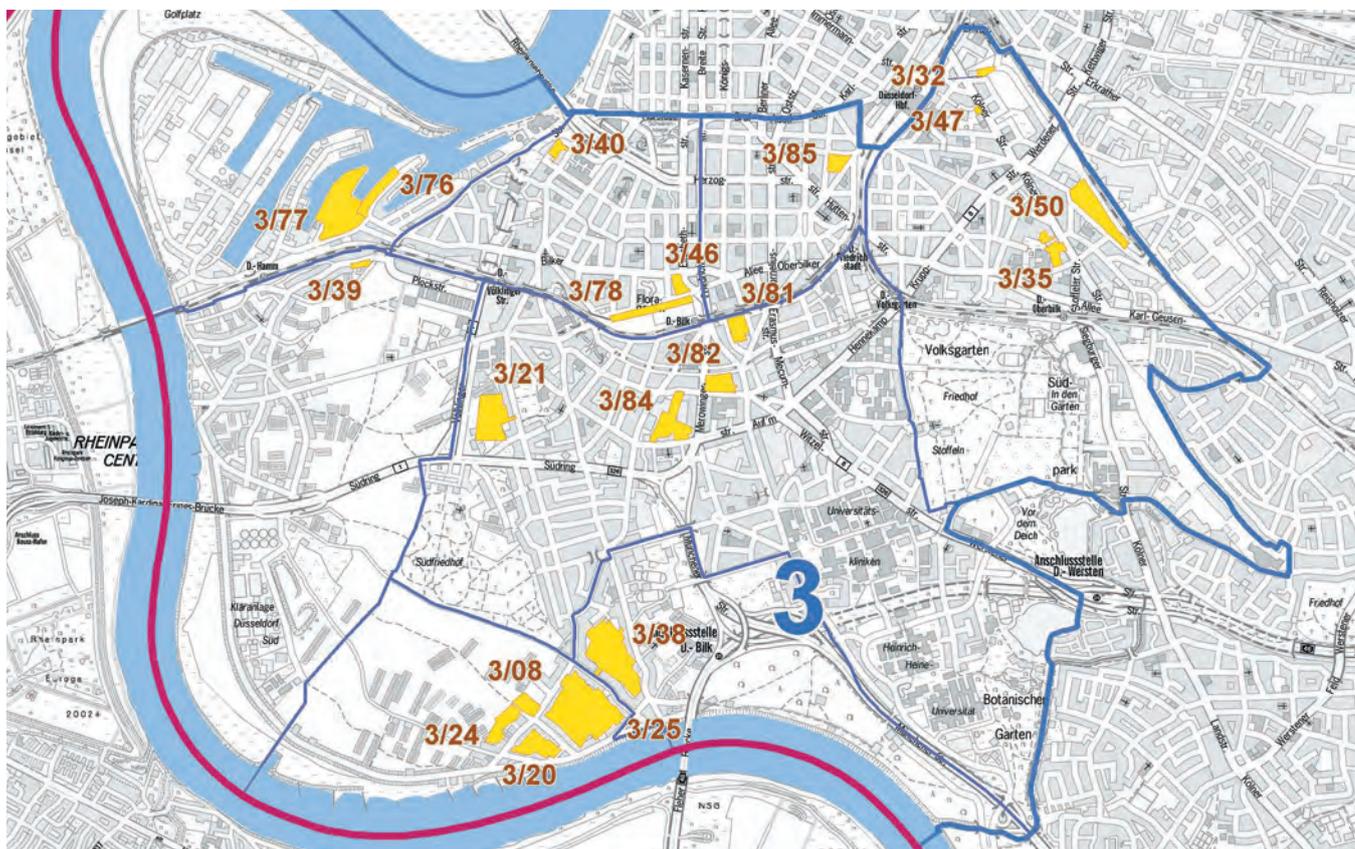


## Übersicht Wohnungsbaugebiete Stadtbezirk 03

031 Friedrichstadt 032 Unterbilk 033 Hafen 034 Hamm 035 Volmerswerth 036 Bilk 037 Oberbilk 038 Flehe

40

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	WE GWB*	Anz EHB*
03/85	FRIEDRICHSTADT	Luisenstraße (ehem. Stadtwerkeverw.)	5576-78	0,94	300	0
03/40	UNTERBILK	Fürstenwall/Moselstraße	5375-68	0,33	80	0
03/76	HAFEN	Speditionstraße West	5275-22	0,70	200	0
03/77	HAFEN	Kesselstraße	5275-20	3,20	500	0
03/39	HAMM	Hammer Dorfstraße	5275-16	0,53	55	0
03/08	VOLMERSWERTH	Volmerswerther Straße	5372-10	1,12	135	0
03/20	VOLMERSWERTH	südwestl. Abteihofstraße (Innenbereich)	5372-14	1,77	20	40
03/24	VOLMERSWERTH	südl. Nach den 12 Morgen		1,62	25	35
03/25	VOLMERSWERTH	südwestl. Krahkampweg	5372-13	7,42	50	200
03/46	BILK	Elisabethstraße/Bilker Allee	5475-42	0,64	65	0
03/78	BILK	Düsseldorf Arkaden	5475-54	1,75	200	0
03/81	BILK	Färberstraße		1,23	170	0
03/82	BILK	nördl. Suitbertusstraße		1,58	150	0
03/84	BILK	südl. Suitbertusstraße	5474-57	1,38	130	0
03/21	BILK	südl. Auf'm Tetelberg	5374-70	4,20	330	50
03/32	OBERBILK	östl. Kölner Straße (IHZ)	5676-49	0,39	80	0
03/35	OBERBILK	Kirchstraße	5675-36	1,15	140	0
03/47	OBERBILK	Erik-Nölting-Straße/Kölner Straße	5576-79	0,15	15	0
03/50	OBERBILK	Mindener Straße	5675-47	3,00	320	0
03/38	FLEHE	westl. Fleher Straße (Innenblock)	5373-47	5,15	40	130
<b>Baugebiete 20, Bruttobauland (BBL ha) 50,52</b>				<b>38,25</b>	<b>3.005</b>	<b>455</b>



\*B-Plan = Bebauungsplan, NBL = Nettobauland, WE = Wohnungseinheiten, GWB = Geschosswohnungsbau, Anz EHB = Anzahl der Grundstücke Eigenheimbau



**Nr. Gebiet** 03/08  
**Bezirk** 3  
**Stadtteil** 35 VOLMERSWERTH  
**Bereich** Volmerswerther Str.

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich  
**Bebauungsplan-Nr.**  
5372-10

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau) 135	<b>Summe WE</b> <b>135</b>	<b>NBL</b> (ha) 1,12
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime) 0		NBL = Nettobauland

**Notizen**

**Äußere Erschließung** muss zum Teil angepasst werden

**Altlasten** AS 7900

**Eigentümer** privat, Stadt

**Realisierungszeitraum\*** sofort

**Nutzung** z. T. Gartenbaubetriebe

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

**Anmerkungen**

Umlegung abgeschlossen





**Nr. Gebiet** 03/20  
**Bezirk** 3  
**Stadtteil** 35 VOLMERSWERTH  
**Bereich** südwestl. Abteihofstraße (Innenbereich)

**Planungsstand**  
GEP/FNP

**Bebauungsplan-Nr.**  
5372-14

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen**

(alle Werte grob ermittelt)

**Notizen**

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	20	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	1,77
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	40			

- Äußere Erschließung** muss z.T. angepasst werden
- Altlasten** keine
- Eigentümer** privat, Stadt
- Realisierungszeitraum\*** langfristig
- Nutzung** Gartenbaubetriebe

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

**Anmerkungen**

Klimatische Auswirkungen müssen untersucht werden





<b>Nr. Gebiet</b>	03/21	<b>Planungsstand</b>	Rahmenplan
<b>Bezirk</b>	3	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5374-70
<b>Stadtteil</b>	36 BILK		
<b>Bereich</b>	südl. Auf m Tetelberg		

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	330	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	4,20
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	50	<b>380</b>	NBL = Nettobauland	

**Notizen**

- Äußere Erschließung** muss ggf. angepasst werden
- Altlasten** AA 60 (Randbereich)
- Eigentümer** privat, Kirche, Stadt
- Realisierungszeitraum\*** langfristig
- Nutzung** Gartenbaubetriebe/Grabeland

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

**Anmerkungen**

Neues Bebauungsplanverfahren erforderlich. Klimatische Auswirkungen müssen untersucht werden. MK-Riegel muss als erste Baumaßnahme erfolgen.





**Nr. Gebiet** 03/24  
**Bezirk** 3  
**Stadtteil** 35 VOLMERSWERTH  
**Bereich** südl. Nach den 12 Morgen

**Planungsstand**  
GEP/FNP  
**Bebauungsplan-Nr.**

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	25	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	1,62
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	35			
		<b>60</b>		NBL = Nettobauland

**Notizen**



**Äußere Erschließung** Kanal vorhanden  
**Altlasten** keine  
**Eigentümer** privat, Stadt  
**Realisierungszeitraum\*** langfristig  
**Nutzung** Gartenbaubetriebe

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

**Anmerkungen**

Planungsrecht ergänzen; Bebauungsplan nach Text WA35 reicht nicht aus.  
Klimatische Auswirkungen müssen untersucht werden





<b>Nr. Gebiet</b>	03/25	<b>Planungsstand</b>	GEP/FNP
<b>Bezirk</b>	3	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5372-13
<b>Stadtteil</b>	35 VOLMERSWERTH		
<b>Bereich</b>	südwestl. Krahkampweg		

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	50	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	7,42
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	200	<b>250</b>	NBL = Nettobauland	

**Notizen**

- Äußere Erschließung** muss ggf. angepasst werden
- Altlasten** AS 7898, (in kleinen Teilbereichen 7975)
- Eigentümer** privat, Stadt
- Realisierungszeitraum\*** langfristig
- Nutzung** Gartenbaubetriebe/Schützenplatz

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

**Anmerkungen**

Umlegung notwendig; Schützenplatz muss verlagert werden.  
Hinweis: (teilweise) Wasserschutzzone III A





**Nr. Gebiet** 03/32  
**Bezirk** 3  
**Stadtteil** 37 OBERBILK  
**Bereich** östl. Kölner Str. (IHZ)

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
5676-49

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	80	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	0,39
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0			

**Notizen**



**Äußere Erschließung** Kanal vorhanden  
**Altlasten** AS 7584  
**Eigentümer** Stadt  
**Realisierungszeitraum\*** sofort  
**Nutzung** freigemacht

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

**Anmerkungen**

Vor dem Wohnungsbau sollte aus Lärmschutzgründen der Bürobereich MK 7 realisiert werden





**Nr. Gebiet** 03/35  
**Bezirk** 3  
**Stadtteil** 37 OBERBILK  
**Bereich** Kirchstraße

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich  
**Bebauungsplan-Nr.**  
5675-36

### Geschätztes Potenzial, Restriktionen

(alle Werte grob ermittelt)

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau) 140	<b>Summe WE</b> <b>140</b>	<b>NBL</b> (ha) 1,15
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime) 0		NBL = Nettobauland

### Notizen

**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** z.T. gewerblich-industrielle Vornutzung  
**Eigentümer** privat, Stadt  
**Realisierungszeitraum\*** mittelfristig  
**Nutzung** private Gärten, Gewerbebetriebe

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

### Anmerkungen

1. BA im Bau/fertig gestellt. Für verbleibende (markierte) Flächen ist die Umlegung angeordnet.





**Nr. Gebiet** 03/38  
**Bezirk** 3  
**Stadtteil** 38 FLEHE  
**Bereich** westl. Fleher Str. (Innenblock)

**Planungsstand**  
im Verfahren

**Bebauungsplan-Nr.**  
5373-47

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau) 40	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha) 5,15
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime) 130		

**Notizen**



**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** AS 7839, -94, -95, -96 in Teilbereichen  
**Eigentümer** privat, Stadt  
**Realisierungszeitraum\*** langfristig  
**Nutzung** Gartenbaubetriebe

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

**Anmerkungen**

Hinweis: (teilweise) Wasserschutzzone III A





<b>Nr. Gebiet</b>	03/39	<b>Planungsstand</b>	rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b>	3	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5275-16
<b>Stadtteil</b>	34 HAMM		
<b>Bereich</b>	Hammer Dorfstr.		

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	55	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha) 0,53 NBL = Nettobauland
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0		

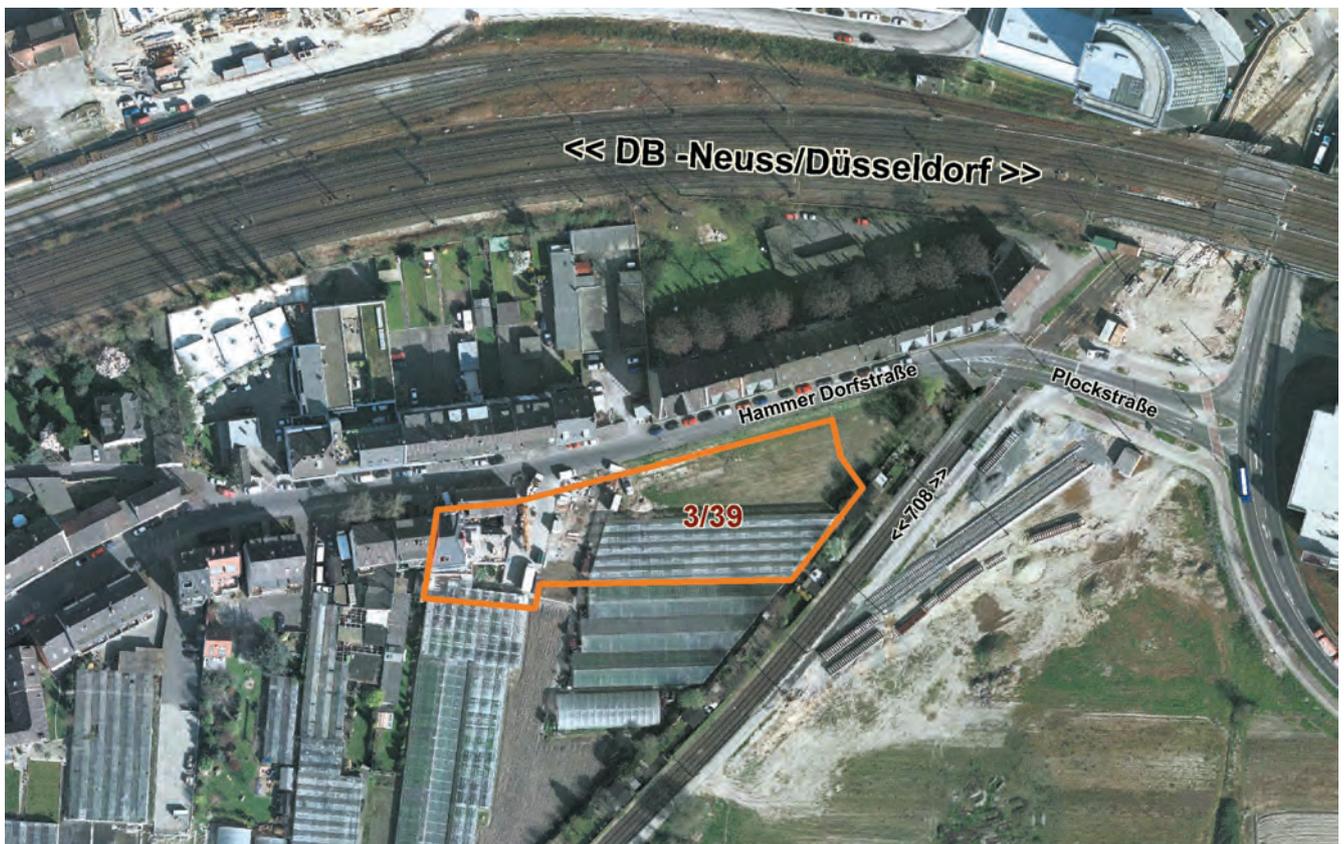
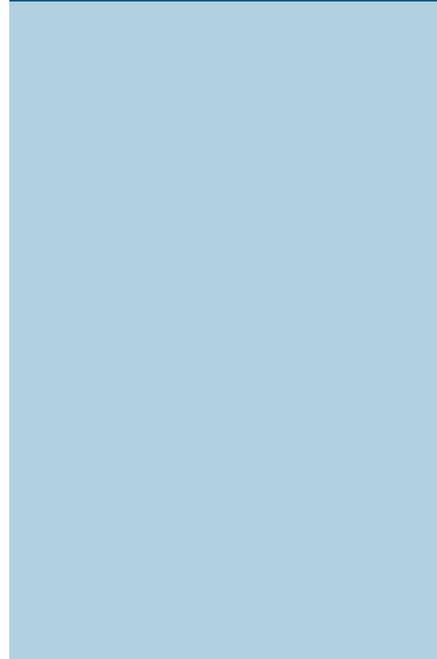
**Notizen**

<b>Äußere Erschließung</b>	vorhanden
<b>Altlasten</b>	keine
<b>Eigentümer</b>	privat, Stadt
<b>Realisierungszeitraum*</b>	langfristig
<b>Nutzung</b>	Gartenbaubetrieb

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

**Anmerkungen**

Der Eigentümer, der zugleich Betreiber der Erwerbsgärtnerei ist, hat aus persönlichen Gründen kein Interesse an einer Bebauung.





**Nr. Gebiet** 03/40  
**Bezirk** 3  
**Stadtteil** 32 UNTERBILK  
**Bereich** Fürstenwall/Moselstraße

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
5375-68

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	80	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha) 0,33
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0		
		<b>80</b>	NBL = Nettobauland

**Notizen**

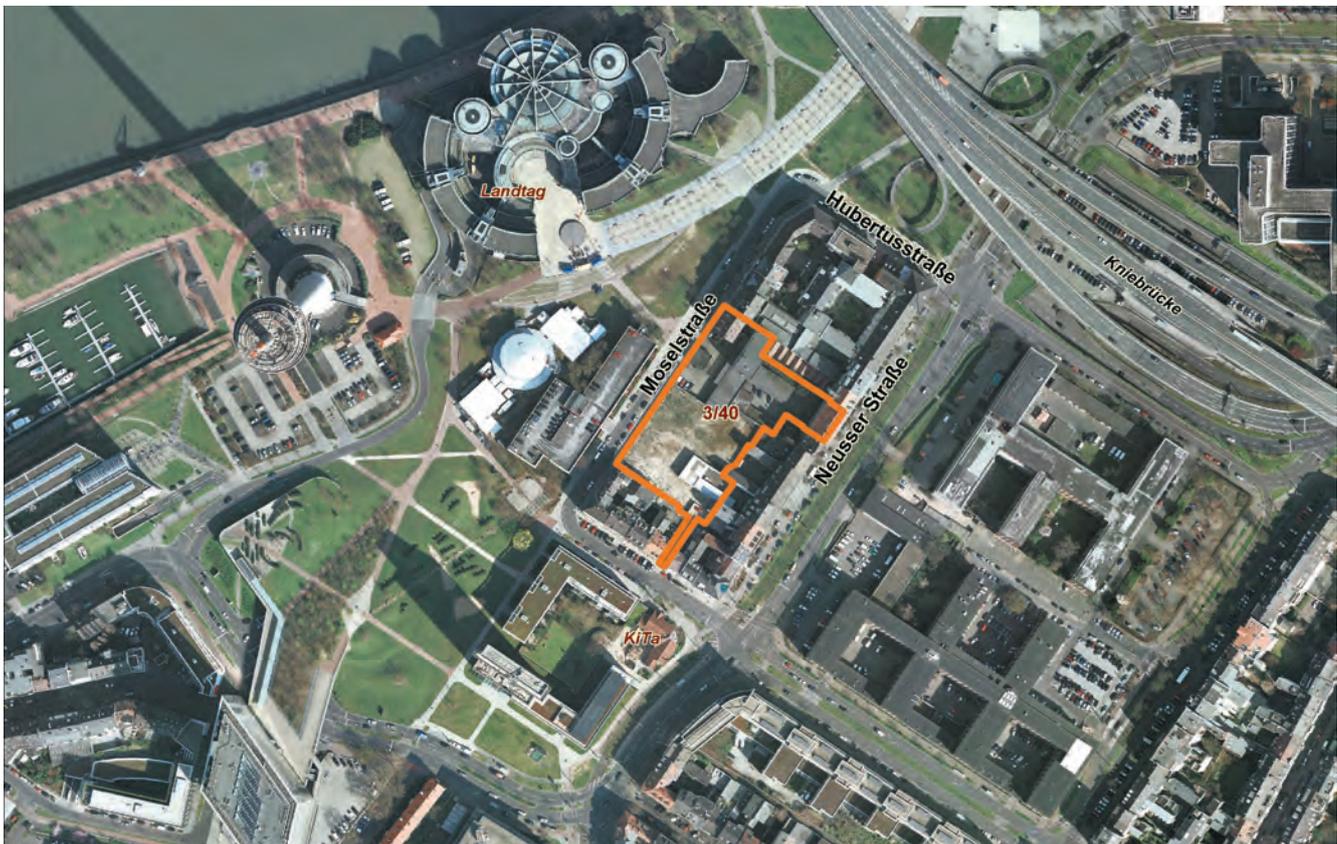


**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** z. T. gewerblich-industrielle Vornutzung  
**Eigentümer** privat, Stadt  
**Realisierungszeitraum\*** kurzfristig  
**Nutzung** vorwiegend freigemacht

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

**Anmerkungen**

Gutachterverfahren wurde durchgeführt





<b>Nr. Gebiet</b>	03/46	<b>Planungsstand</b>	rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b>	3	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5475-42
<b>Stadtteil</b>	36 BILK		
<b>Bereich</b>	Elisabethstraße/Bilker Allee		

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	65	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha) 0,64 NBL = Nettobauland
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0		

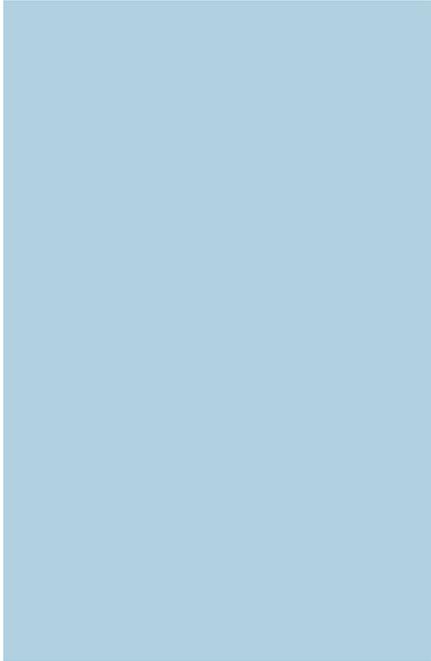
**Notizen**

- Äußere Erschließung** vorhanden
- Altlasten** AS 8780, 10109
- Eigentümer** Stadt
- Realisierungszeitraum\*** langfristig
- Nutzung** Parkplatz, Kirmesplatz

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

**Anmerkungen**

Freie Flächen sollen Baustellen-Einrichtung beim U-Bahn-Bau werden.  
Klimatische Auswirkungen müssen untersucht werden.



Hinweis: Die grafischen Übersichten haben keinen einheitlichen Maßstab!



**Nr. Gebiet** 03/47  
**Bezirk** 3  
**Stadtteil** 37 OBERBILK  
**Bereich** Erik-Nölting-Straße/Kölner Straße

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
5576-79

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	15	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha) 0,15
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0		

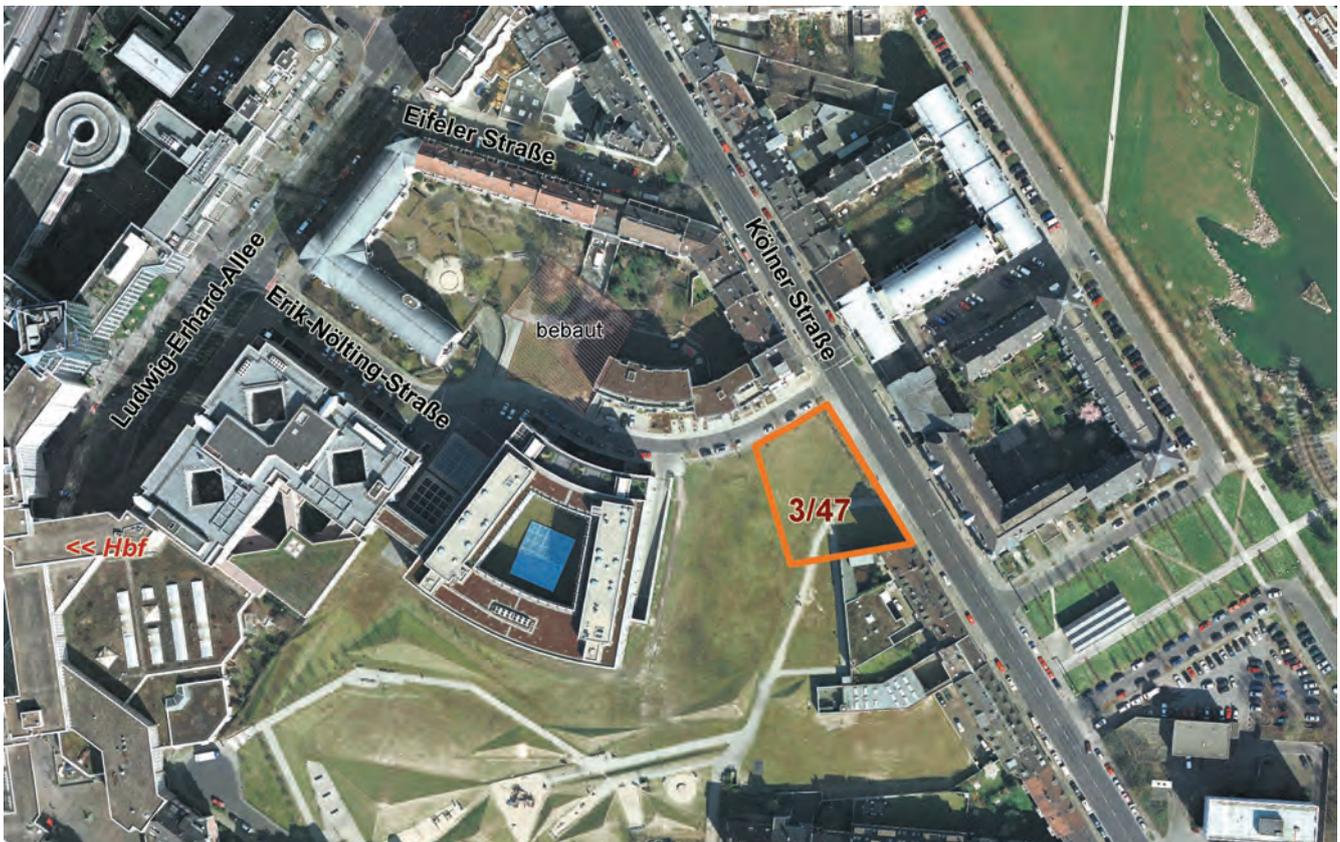
**Notizen**



**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** AS 7577  
**Eigentümer** privat  
**Realisierungszeitraum\*** sofort  
**Nutzung** Freifläche

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

**Anmerkungen**





<b>Nr. Gebiet</b> 03/50	<b>Planungsstand</b> im Verfahren
<b>Bezirk</b> 3	<b>Bebauungsplan-Nr.</b> 5675-47
<b>Stadtteil</b> 37 OBERBILK	
<b>Bereich</b> Mindener Str.	

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau) 320	<b>Summe WE</b> 320	<b>NBL</b> (ha) 3,00
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime) 0		NBL = Nettobauland

**Notizen**

- Äußere Erschließung** vorhanden
- Altlasten** AS 9936, 9933, AA 303
- Eigentümer** Vivico Real Estate
- Realisierungszeitraum\*** mittelfristig
- Nutzung** DB, GE, z.T. freigemacht

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

**Anmerkungen**

Gelände ist größtenteils freigemacht. Wettbewerb wurde durchgeführt





**Nr. Gebiet** 03/76  
**Bezirk** 3  
**Stadtteil** 33 HAFEN  
**Bereich** Speditionstraße West

**Planungsstand**  
im Verfahren

**Bebauungsplan-Nr.**  
5275-22

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

**WE** (Geschosswohnungsbau) 200 **Summe WE** **NBL** (ha) 0,70  
**GR** (Grundstücke Eigenheime) 0 **200** NBL = Nettobauland

**Notizen**

**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** AA 49, AS 9907, 9908  
**Eigentümer** Stadt  
**Realisierungszeitraum\*** mittelfristig  
**Nutzung** freigeräumt

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

**Anmerkungen**

Kombination Wohnen und Büronutzung (MI) geplant





<b>Nr. Gebiet</b>	03/77	<b>Planungsstand</b> im Verfahren
<b>Bezirk</b>	3	
<b>Stadtteil</b>	33 HAFEN	
<b>Bereich</b>	Kesselstraße	
		<b>Bebauungsplan-Nr.</b> 5275-20

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	500	<b>Summe WE</b> <b>500</b>	<b>NBL</b> (ha)	3,20
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0			NBL = Nettobauland

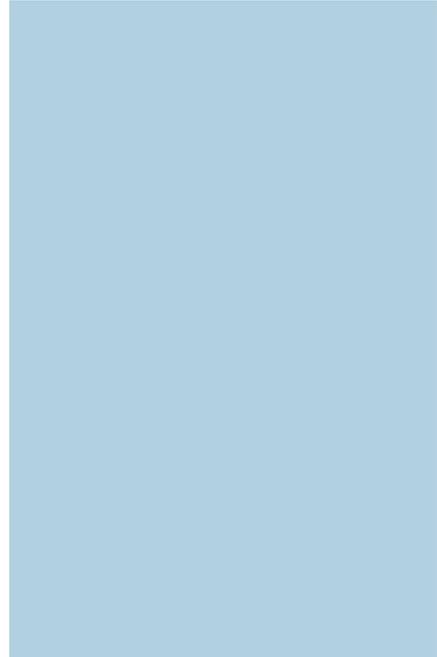
**Notizen**

- Äußere Erschließung** vorhanden
- Altlasten** AA 49, AS 9908, 9816, 9926
- Eigentümer** Stadt
- Realisierungszeitraum\*** mittelfristig
- Nutzung** z.T. freigemacht

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

**Anmerkungen**

Geplant ist sowohl Wohnen als auch Büronutzung (MI)





**Nr. Gebiet** 03/78  
**Bezirk** 3  
**Stadtteil** 36 BILK  
**Bereich** Düsseldorf Arkaden

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
5475-54

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	200	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha) 1,75 NBL = Nettobauland
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0		

**Notizen**

**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** AS 8780, 10109  
**Eigentümer** Fa. Mfi  
**Realisierungszeitraum\*** sofort  
**Nutzung** ehem. Container Bahnhof, Parkplatz, GE

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

**Anmerkungen**

Mit der Bebauung wird in Kürze gerechnet.





<b>Nr. Gebiet</b>	03/81	<b>Planungsstand</b>	rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b>	3	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	
<b>Stadtteil</b>	36 BILK		
<b>Bereich</b>	Färberstraße		

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	170	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	1,23
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0	<b>170</b>	NBL = Nettobauland	

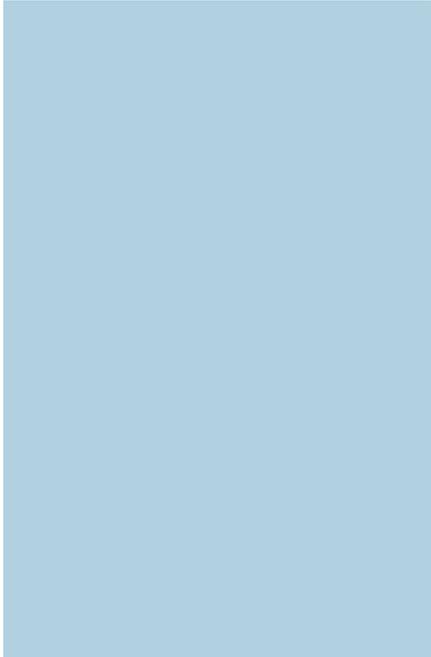
**Notizen**

- Äußere Erschließung** vorhanden
- Altlasten** nicht bekannt
- Eigentümer** Land NW
- Realisierungszeitraum\*** kurzfristig
- Nutzung** Landesfläche

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

**Anmerkungen**

Planungsrecht ggf. nach §34 BauGB; Denkmalschutz ist zu beachten





**Nr. Gebiet** 03/82  
**Bezirk** 3  
**Stadtteil** 36 BILK  
**Bereich** nördl. Suitbertusstraße

**Planungsstand**  
Konzept  
**Bebauungsplan-Nr.**

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	150	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	1,58
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0		<b>150</b>	NBL = Nettobauland

**Notizen**

**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** aufgrund der gewerblichen Vornutzung  
**Eigentümer** privat  
**Realisierungszeitraum\*** mittelfristig  
**Nutzung** Bürogebäude/Gewerbebrache

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

**Anmerkungen**

Genauere Abgrenzung und Nutzungsmischung noch nicht vorhanden;  
Gutachterverfahren wird angestrebt





<b>Nr. Gebiet</b>	03/84	<b>Planungsstand</b>	im Verfahren
<b>Bezirk</b>	3	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5474-57
<b>Stadtteil</b>	36 BILK		
<b>Bereich</b>	südl. Suitbertusstraße		

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	130	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	1,38
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0	<b>130</b>	NBL = Nettobauland	

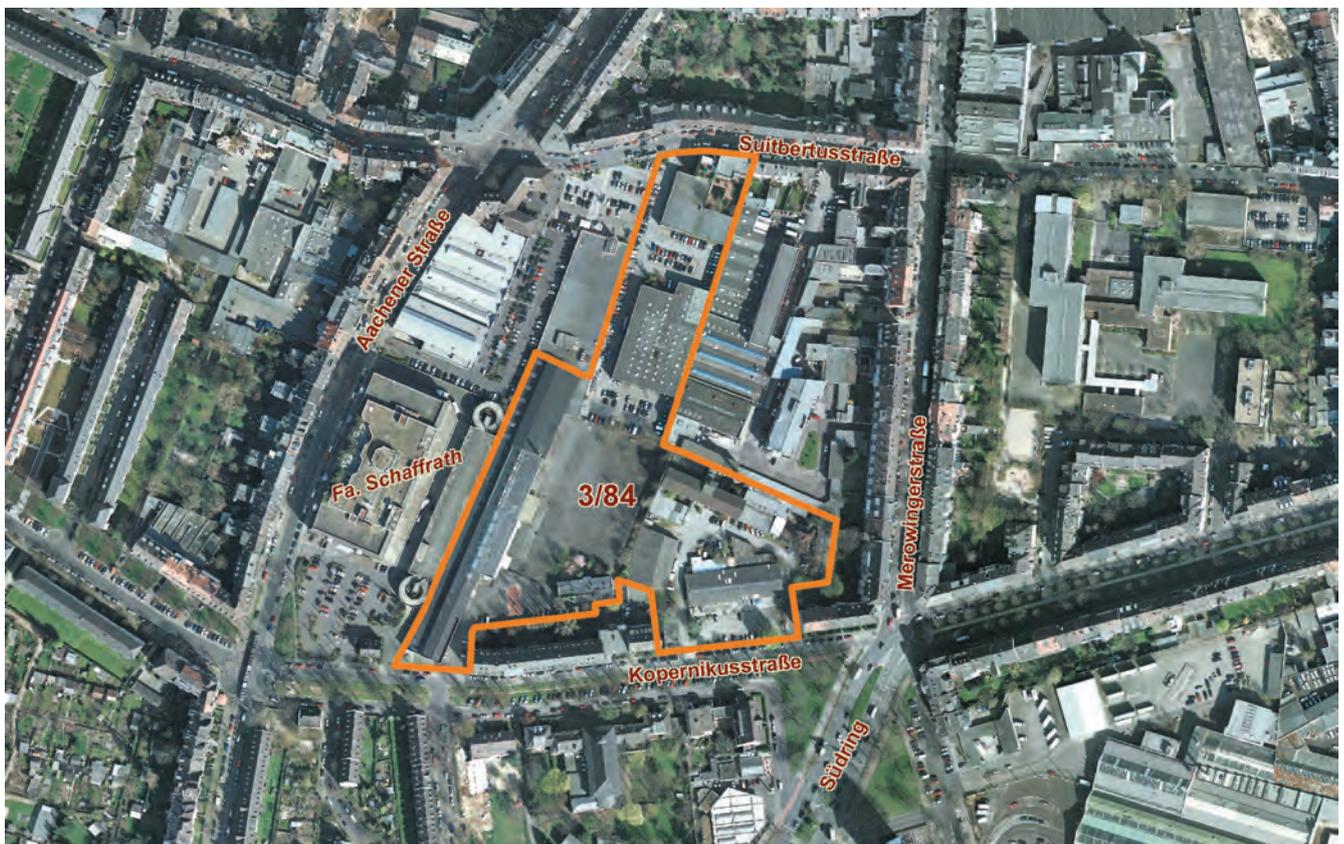
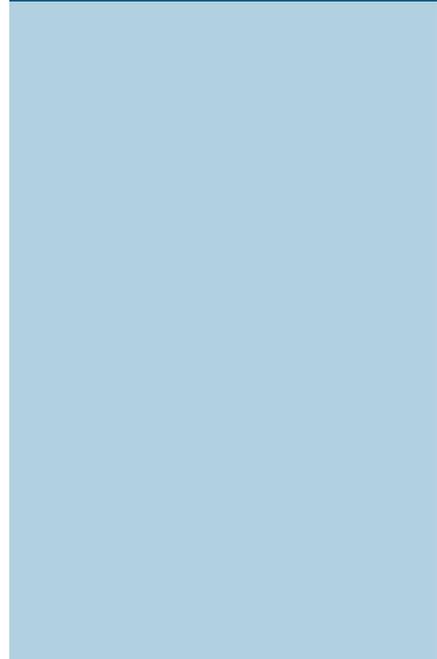
**Notizen**

- Äußere Erschließung** vorhanden
- Altlasten** nicht bekannt
- Eigentümer** privat
- Realisierungszeitraum\*** mittelfristig
- Nutzung** gewerbliche Nutzungen

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

**Anmerkungen**

Genauere Abgrenzung und Nutzungsaufteilung noch nicht ermittelt





**Nr. Gebiet** 03/85  
**Bezirk** 3  
**Stadtteil** 31 FRIEDRICHSTADT  
**Bereich** Luisenstraße (ehem. Stadtwerkeverw.)

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich  
**Bebauungsplan-Nr.**  
5576-78

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	300	<b>Summe WE</b>	<b>NBL(ha)</b> 0,94
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0		
		<b>300</b>	NBL = Nettobauland

**Notizen**

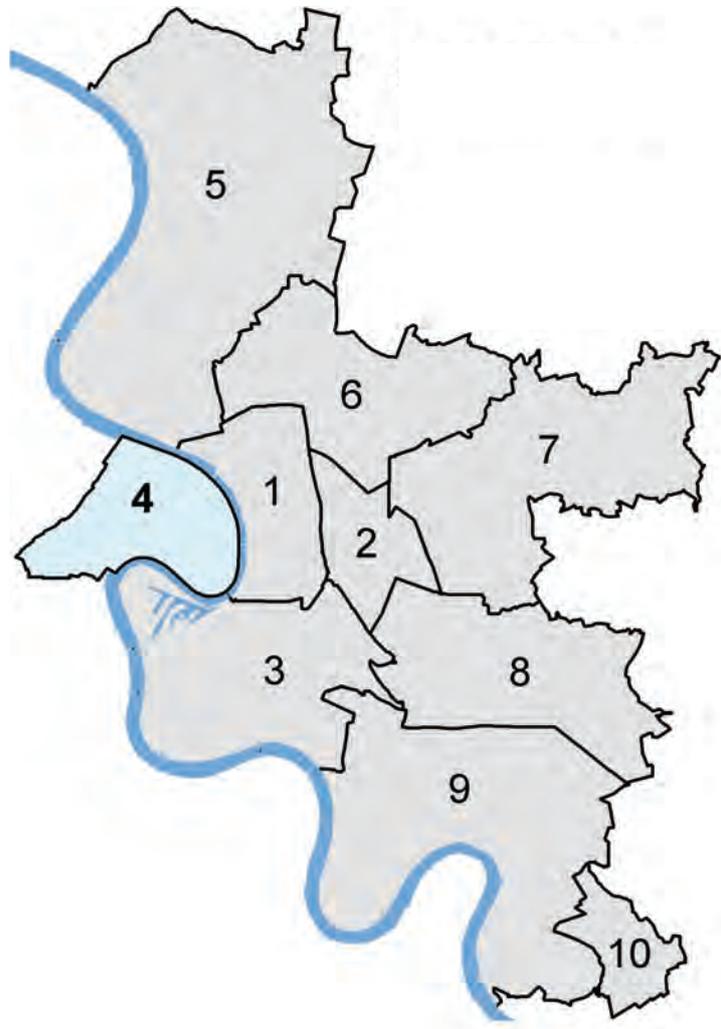
**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** nicht bekannt  
**Eigentümer** privat  
**Realisierungszeitraum\*** mittelfristig  
**Nutzung** Büronutzungen

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

**Anmerkungen**

Nutzungsmischung noch unklar, ebenso welche Gebäude erhalten werden



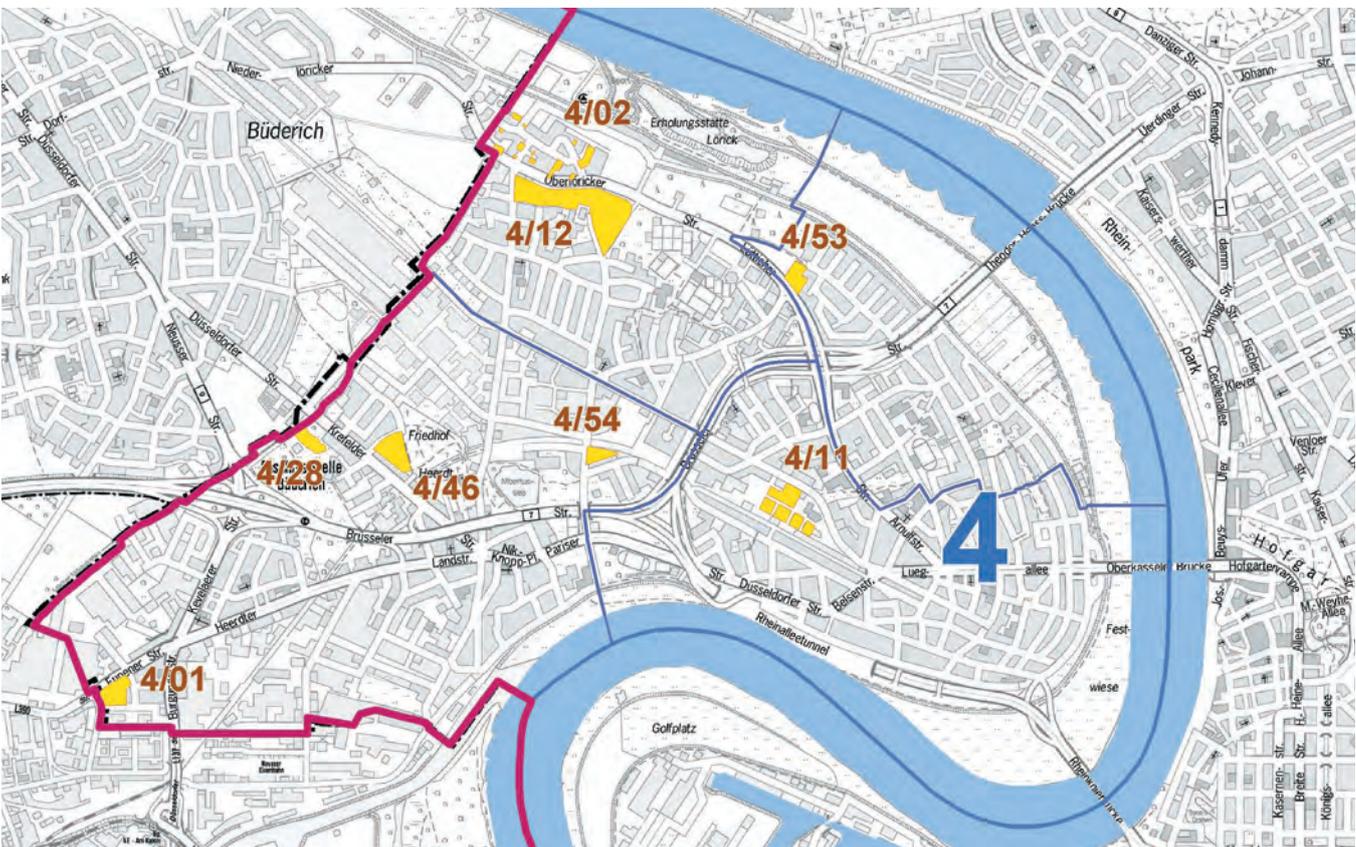


## Übersicht Wohnungsbaugebiete Stadtbezirk 04

041 Oberkassel 042 Heerdt 043 Lörick 044 Niederkassel

62

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	WE GWB*	Anz EHB*
04/11	OBERSKASSEL	ehem. Bf Oberkassel	5178-44	2,48	450	0
04/46	HEERDT	Am Mühlenberg	4978-15	0,88	0	55
04/54	HEERDT	Stadtwerke-Gelände/Heerdt Lohweg	5078-28	0,71	40	15
04/01	HEERDT	Eupener-/Malmedyer Straße	4877-22	1,42	135	0
04/28	HEERDT	westl. Krefelder Straße (Ökotop)	4978-11	1,14	0	20
04/02	LÖRICK	Josef-Willecke-Straße	5079-22	1,48	0	32
04/12	LÖRICK	südl. Oberlöricker Straße	5079-23	5,82	0	220
04/53	NIEDERKASSEL	südwestl. Lotharstraße	5179-11	1,21	0	26
<b>Baugebiete 8, Bruttobauland (BBL ha) 20,38</b>				<b>15,14</b>	<b>625</b>	<b>368</b>



\*B-Plan = Bebauungsplan, NBL = Nettobauland, WE = Wohnungseinheiten, GWB = Geschosswohnungsbau, Anz EHB = Anzahl der Grundstücke Eigenheimbau

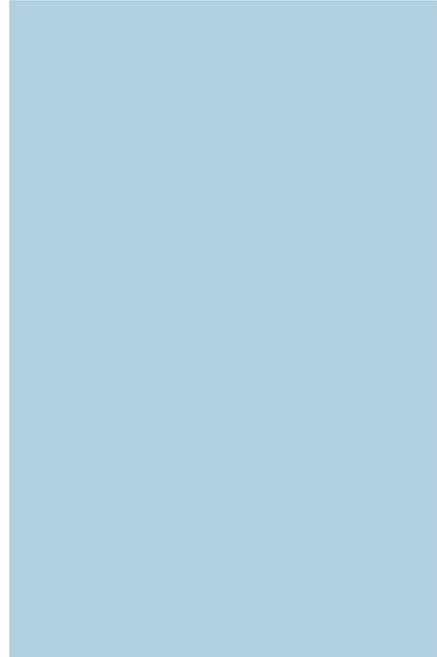


<b>Nr. Gebiet</b>	04/01	<b>Planungsstand</b>	Vorplanung
<b>Bezirk</b>	4	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	4877-22
<b>Stadtteil</b>	42 HEERDT		
<b>Bereich</b>	Eupener-/Malmedyer Str.		

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	135	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	1,42
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0	<b>135</b>	NBL = Nettobauland	

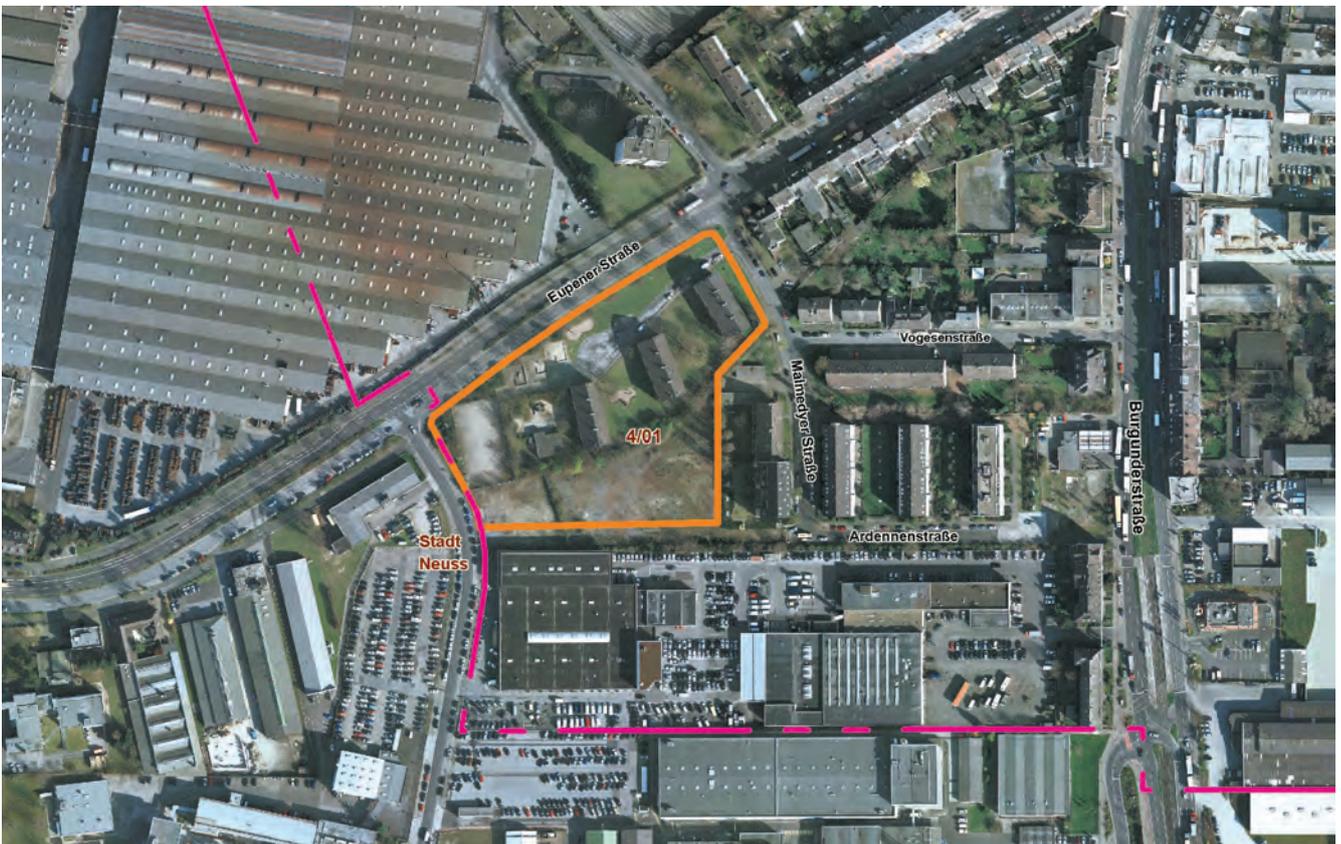
**Notizen**



- Äußere Erschließung** muss angepasst werden
- Altlasten** keine
- Eigentümer** privat, Stadt
- Realisierungszeitraum\*** langfristig
- Nutzung** Lagerfläche (GE); Notunterkünfte

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

**Anmerkungen**





**Nr. Gebiet** 04/02  
**Bezirk** 4  
**Stadtteil** 43 LÖRICK  
**Bereich** Josef-Willecke-Str.

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
5079-22

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	0	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	1,48
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	32			<b>32</b>

**Notizen**



**Äußere Erschließung** mäßige ÖPNV-Anbindung

**Altlasten** keine

**Eigentümer** privat

**Realisierungszeitraum\*** z.T. im Bau, Rest kurzfristig

**Nutzung** Gärten, Landwirtschaft

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

**Anmerkungen**

Noch Restflächen bebaubar



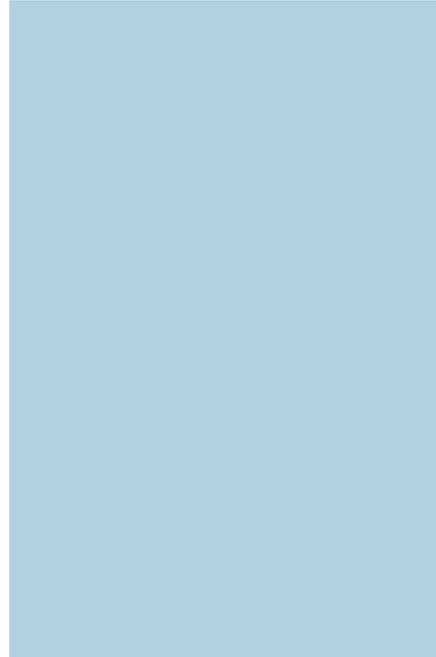


<b>Nr. Gebiet</b>	04/11	<b>Planungsstand</b>	im Verfahren
<b>Bezirk</b>	4	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5178-44
<b>Stadtteil</b>	41 OBERKASSEL		
<b>Bereich</b>	ehem. Bf Oberkassel		

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	450	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	2,48
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0	<b>450</b>	NBL = Nettobauland	

**Notizen**



- Äußere Erschließung** Anpassung notwendig
- Altlasten** AS 1195, AA262
- Eigentümer** vivico, Rheinbahn AG
- Realisierungszeitraum\*** mittelfristig
- Nutzung** gewerbliche Zwischennutzung

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

**Anmerkungen**

Hinweis: Wasserschutzzone III A. Weitere Möglichkeiten für Wohnungsbau in einigen benachbarten MK-Bereichen





**Nr. Gebiet** 04/12  
**Bezirk** 4  
**Stadtteil** 43 LÖRICK  
**Bereich** südl. Oberlöricker Straße

**Planungsstand**  
im Verfahren

**Bebauungsplan-Nr.**  
5079-23

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	0	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	5,82
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	220			
		<b>220</b>	NBL = Nettobauland	

**Notizen**



**Äußere Erschließung** muss evtl. angepasst werden  
**Altlasten** am Rand von Altablagerung 39  
**Eigentümer** privat, Stadt  
**Realisierungszeitraum\*** mittelfristig  
**Nutzung** Landwirtschaft

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

**Anmerkungen**

Hinweis: Wasserschutzzone III A; Klimatische Auswirkungen müssen untersucht werden





<b>Nr. Gebiet</b> 04/28	<b>Planungsstand</b> rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b> 4	<b>Bebauungsplan-Nr.</b> 4978-11
<b>Stadtteil</b> 42 HEERDT	
<b>Bereich</b> westl. Krefelder Str. (Ökotop)	

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau) 0	<b>Summe WE</b> <b>20</b>	<b>NBL</b> (ha) 1,14
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime) 20		NBL = Nettobauland

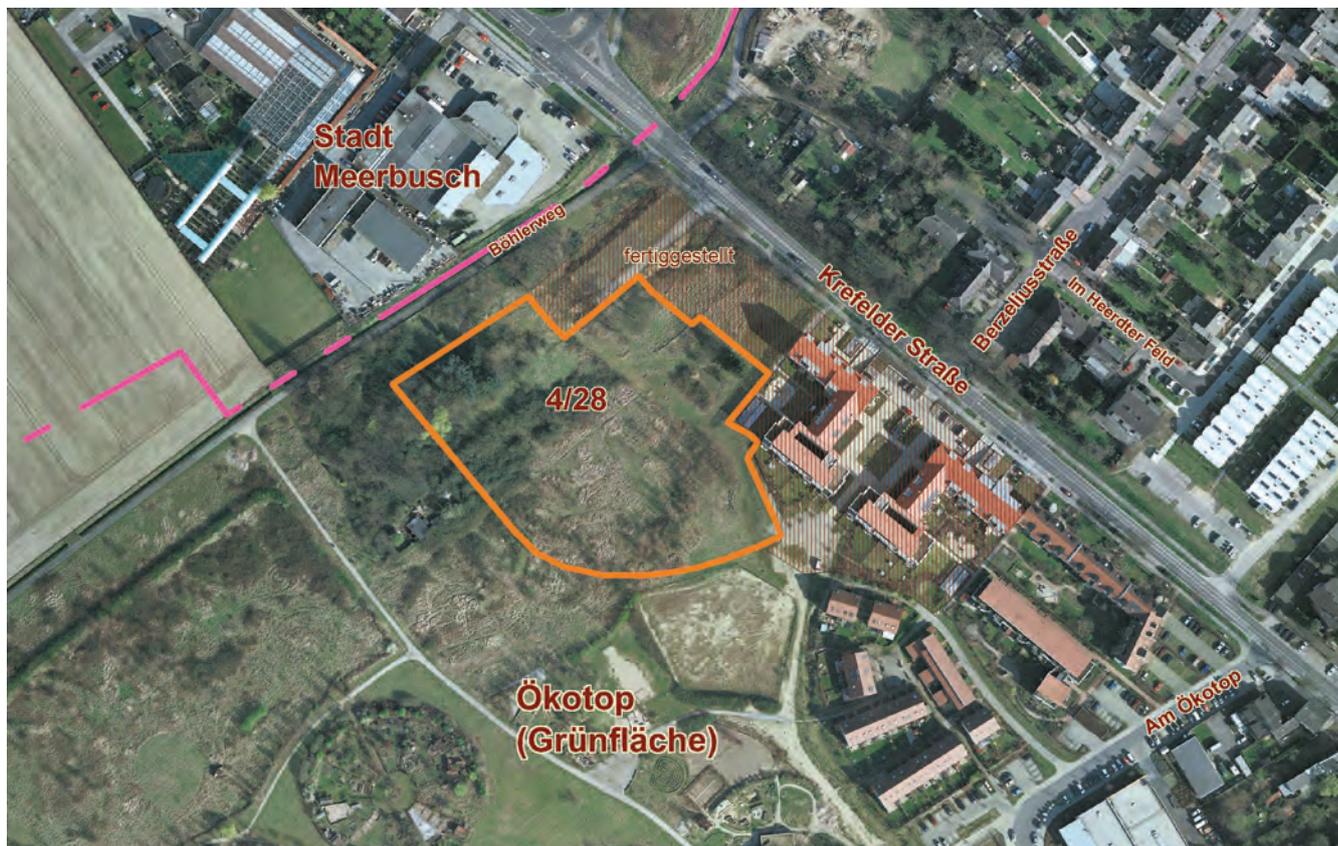
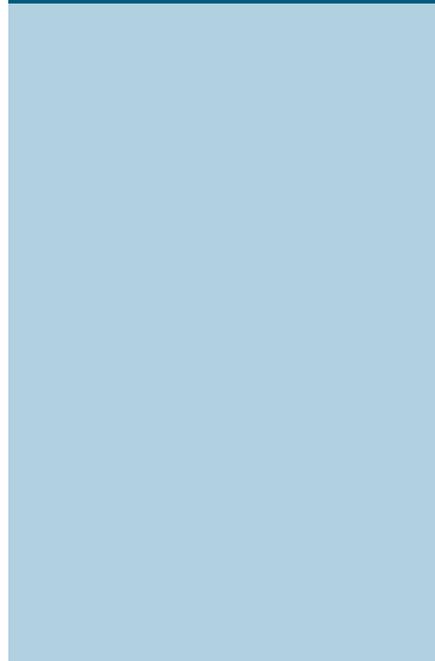
**Notizen**

- Äußere Erschließung** ausreichend
- Altlasten** keine
- Eigentümer** privat
- Realisierungszeitraum\*** kurzfristig
- Nutzung** ehem. landwirtschaft. Fläche

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

**Anmerkungen**

Investorenwettbewerb in Vorbereitung





**Nr. Gebiet** 04/46  
**Bezirk** 4  
**Stadtteil** 42 HEERDT  
**Bereich** Am Mühlenberg

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
4978-15

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen**

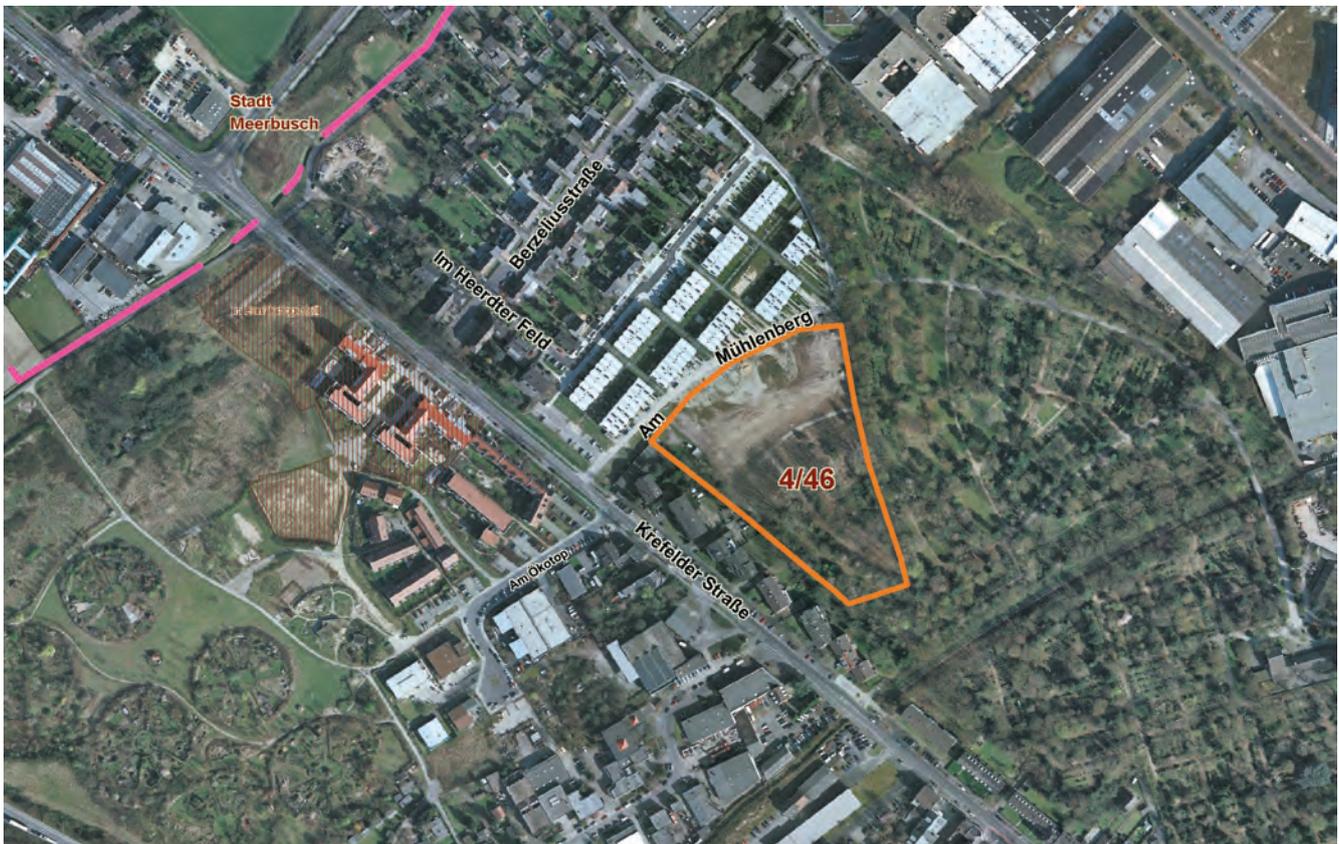
(alle Werte grob ermittelt)

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	0	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	0,88
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	55			<b>55</b>

**Notizen**

**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** AA98  
**Eigentümer** Stadt  
**Realisierungszeitraum\*** mittelfristig  
**Nutzung** ehem. Friedhofserweiterungsfläche

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





<b>Nr. Gebiet</b>	04/53	<b>Planungsstand</b>	im Verfahren
<b>Bezirk</b>	4	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5179-11
<b>Stadtteil</b>	44 NIEDERKASSEL		
<b>Bereich</b>	südwestl. Lotharstraße		

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	0	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	1,21
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	26	<b>26</b>	NBL = Nettobauland	

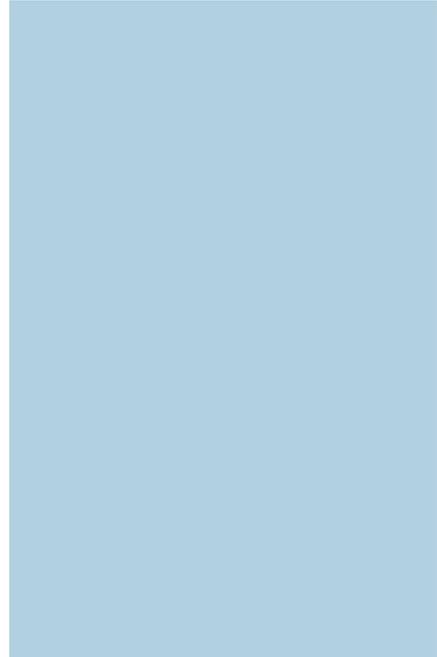
- Äußere Erschließung** vorhanden
- Altlasten** AA 160 (Randbereich)
- Eigentümer** privat
- Realisierungszeitraum\*** mittelfristig
- Nutzung** Gartenbau

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

**Anmerkungen**

Nach Bebauungsplan-Verfahren und Verlagerung des Gartenbaubetriebes Wohnbebauung möglich. Hinweis: Wasserschutzzone III A

**Notizen**





**Nr. Gebiet** 04/54  
**Bezirk** 4  
**Stadtteil** 42 HEERDT  
**Bereich** Stadtwerke-Gelände/Heerdter Lohweg

**Planungsstand**  
im Verfahren

**Bebauungsplan-Nr.**  
5078-28

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen**

(alle Werte grob ermittelt)

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	40	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	0,71
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	15			

**Notizen**

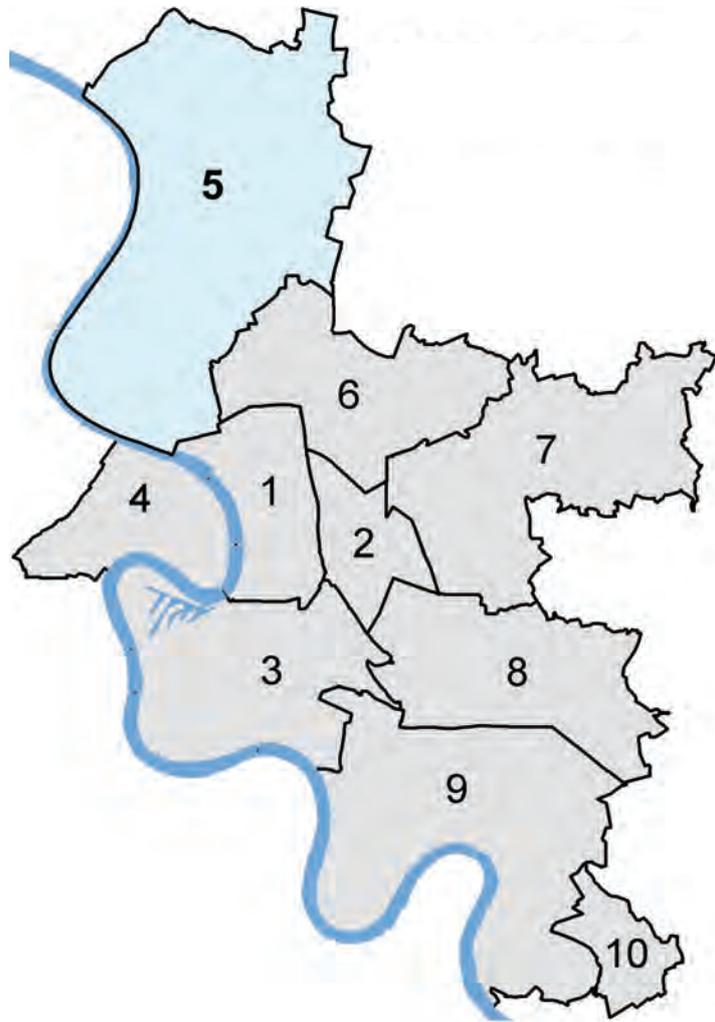
**Äußere Erschließung** größtenteils vorhanden, wird ergänzt  
**Altlasten** AS 1024 (für Teilbereich "b")  
**Eigentümer** privat  
**Realisierungszeitraum\*** mittelfristig  
**Nutzung** Gewerbe

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

**Anmerkungen**

Hinweis: Wasserschutzzone III A



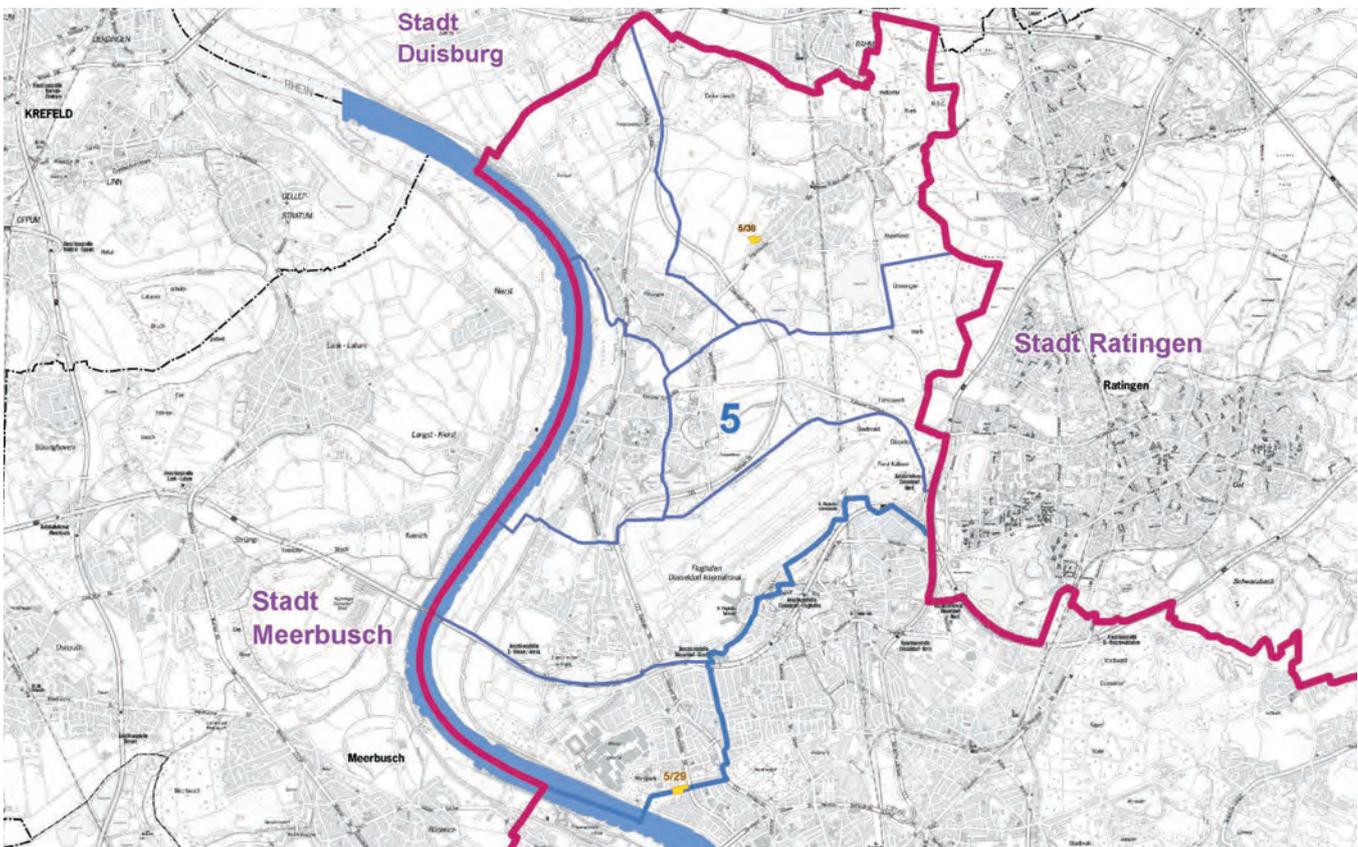


## Übersicht Wohnungsbaugebiete Stadtbezirk 05

051 Stockum 052 Lohausen 053 Kaiserswerth 054 Wittlaer 055 Angermund 056 Kalkum

72

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	WE GWB*	Anz EHB*
05/29	STOCKUM	Rheincenter Nordpark/nördl. Grünwaldstr.	5280-27	1,57	0	15
05/38	ANGERMUND	An der Buschgasse	5388-01	0,92	0	20
<b>Baugebiet 2, Bruttobauland (BBL ha) 3,04</b>				<b>2,49</b>	<b>0</b>	<b>35</b>



\*B-Plan = Bebauungsplan, NBL = Nettobauland, WE = Wohnungseinheiten, GWB = Geschosswohnungsbau, Anz EHB = Anzahl der Grundstücke Eigenheimbau



<b>Nr. Gebiet</b>	05/29	<b>Planungsstand</b>	im Verfahren
<b>Bezirk</b>	5	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5280-27
<b>Stadtteil</b>	51 STOCKUM		
<b>Bereich</b>	Rheincenter Nordpark/nördl. Grünwaldstraße		

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	0	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	1,57
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	15			
		<b>15</b>		NBL = Nettobauland

**Notizen**

**Äußere Erschließung** vorhanden

**Altlasten** AA240, AA241

**Eigentümer** Stadt

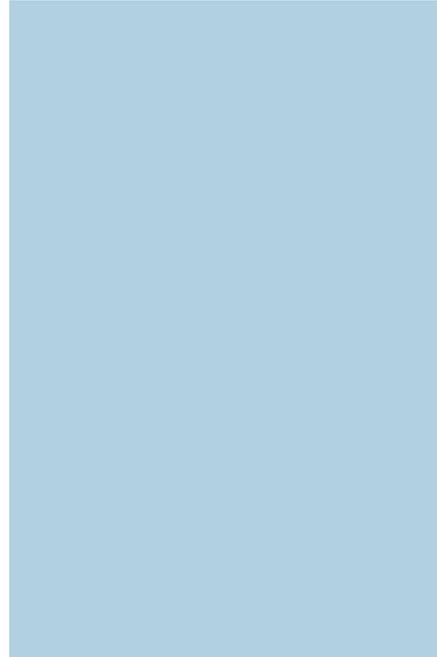
**Realisierungszeitraum\*** langfristig

**Nutzung** Brache

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

**Anmerkungen**

Bebauungsplan-Verfahren abwarten; Klimatische Auswirkungen müssen untersucht werden





**Nr. Gebiet** 05/38  
**Bezirk** 5  
**Stadtteil** 55 ANGERMUND  
**Bereich** An der Buschgasse

**Planungsstand**  
im Verfahren  
**Bebauungsplan-Nr.**  
5388-01

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	0	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	0,92
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	20			<b>20</b>

**Notizen**

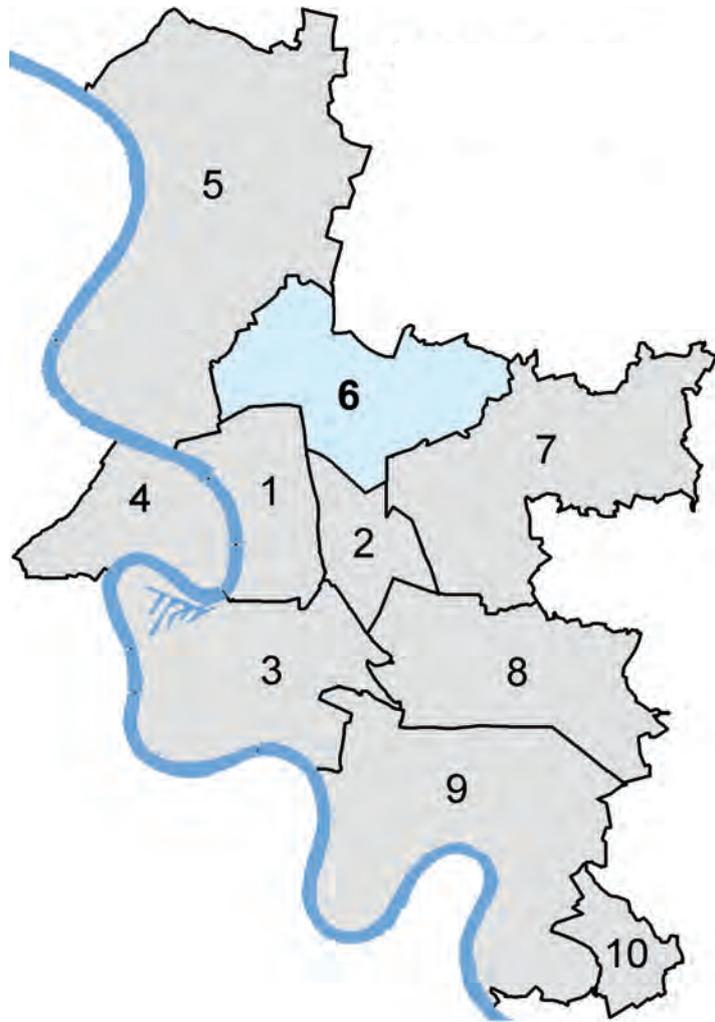
**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** keine  
**Eigentümer** privat, Kirche, Stadt  
**Realisierungszeitraum\*** kurzfristig  
**Nutzung** landwirtschaftliche Fläche

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

**Anmerkungen**

Hinweis: Wasserschutzzone III A; Klimatische Auswirkungen müssen untersucht werden









<b>Nr. Gebiet</b>	06/02	<b>Planungsstand</b>	rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b>	6	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5583-19
<b>Stadtteil</b>	61 LICHTENBROICH		
<b>Bereich</b>	nördl. Dickhausweg		

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	60	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	0,44
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0	<b>60</b>	NBL = Nettobauland	

**Notizen**

**Äußere Erschließung** muss zum Teil angepasst werden

**Altlasten** keine

**Eigentümer** privat

**Realisierungszeitraum\*** mittelfristig

**Nutzung** ehem. Bauernhof

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

**Anmerkungen**

Eigentümer z.Zt. kein Bauinteresse. Hinweis: Wasserschutzzone III B





**Nr. Gebiet** 06/14  
**Bezirk** 6  
**Stadtteil** 62 UNTERRATH  
**Bereich** Flensburger Straße

**Planungsstand**  
im Verfahren

**Bebauungsplan-Nr.**  
5481-30

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	0	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	0,54
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	20		<b>20</b>	NBL = Nettobauland

**Notizen**



**Äußere Erschließung** muss angepasst werden  
**Altlasten** keine  
**Eigentümer** privat  
**Realisierungszeitraum\*** langfristig  
**Nutzung** Gärten

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

**Anmerkungen**

Vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz. Aufwendige innere Erschließung notwendig. Hinweis: Wasserschutzzone III B





<b>Nr. Gebiet</b>	06/54	<b>Planungsstand</b>	rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b>	6	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5481-34
<b>Stadtteil</b>	62 UNTERRATH		
<b>Bereich</b>	Wangeroogstraße		

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	85	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha) 0,64 NBL = Nettobauland
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0		

**Notizen**

- Äußere Erschließung** muss angepasst werden
- Altlasten** AS 8276, AA 250
- Eigentümer** privat
- Realisierungszeitraum\*** kurzfristig
- Nutzung** Lager (Dachdecker)

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

**Anmerkungen**

Umlegung ist eingeleitet. Hinweis: Wasserschutzzone III B





**Nr. Gebiet** 06/57  
**Bezirk** 6  
**Stadtteil** 63 RATH  
**Bereich** Selbecker Straße

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
5780-22

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	0	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	1,46
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	70			
		<b>70</b>	NBL = Nettobauland	

**Notizen**



**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** AS 8021  
**Eigentümer** Stadt  
**Realisierungszeitraum\*** 1/2 kurz-, 1/2 langfristig  
**Nutzung** Industriebrache, Opernhausfundus

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

**Anmerkungen**

Reihenhäuser geplant; für Teilbereich wird Bieterverfahren vorbereitet





<b>Nr. Gebiet</b> 06/67	<b>Planungsstand</b> im Verfahren
<b>Bezirk</b> 6	<b>Bebauungsplan-Nr.</b> 5779-33
<b>Stadtteil</b> 64 MÖRSENBROICH	
<b>Bereich</b> Gartenstadt Reitzenstein (ehem. Kaserne)	

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau) 373	<b>Summe WE</b> <b>750</b>	<b>NBL</b> (ha) 20,03
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime) 377		NBL = Nettobauland

**Notizen**

<b>Äußere Erschließung</b>	vorhanden
<b>Altlasten</b>	AS 8362
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Realisierungszeitraum*</b>	1/4 kurz-, 3/4 mittelfristig
<b>Nutzung</b>	ehem. Kaserne

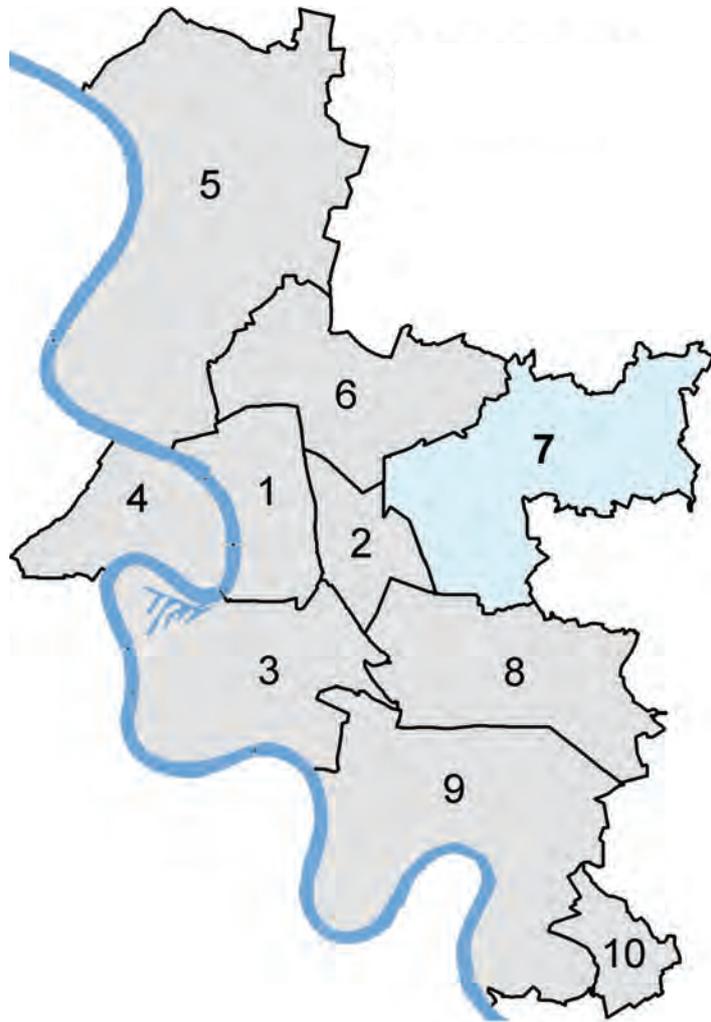
\* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3-5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

**Anmerkungen**

Mit dem Baubeginn der Erschließung wird Ende 2009 gerechnet.





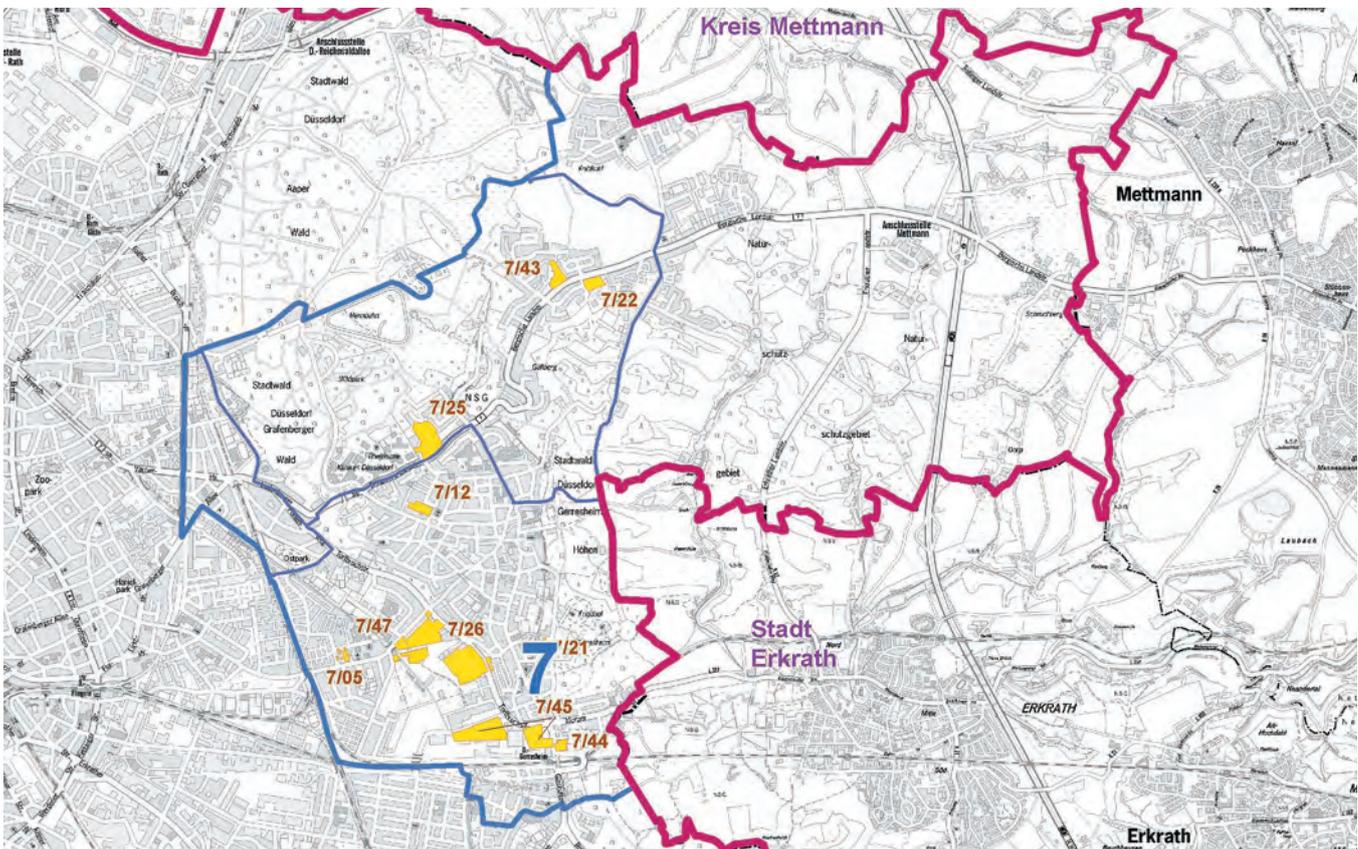


## Übersicht Wohnungsbaugebiete Stadtbezirk 07

071 Gerresheim 072 Grafenberg 073 Ludenberg 074 Hubbelrath

84

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	WE GWB*	Anz EHB*
07/44	GERRESHEIM	östl. Heyestraße	6076-34	0,66	10	13
07/45	GERRESHEIM	westl. Heyestraße (ehem. Glashütte)		6,80	200	170
07/47	GERRESHEIM	Dreherstraße		0,63	50	8
07/05	GERRESHEIM	Morsbachweg	5877-25	0,52	0	10
07/06	GERRESHEIM	Nymphenburgstraße	5977-37	0,30	35	0
07/12	GERRESHEIM	Ursula-Trabalski-/Heinrich-Könn-Straße	5978-49	1,20	150	0
07/21	GERRESHEIM	Dreifaltigkeitsstraße	6077-50	0,24	0	15
07/26	GERRESHEIM	Am Quellenbusch	5977-49	9,06	500	310
07/43	LUDENBERG	Wohnquartier Am Gallberg	6080-21	1,78	15	50
07/22	LUDENBERG	Am Bongard	6080-22	1,20	0	25
07/25	LUDENBERG	Am Wildpark	5979-06	4,23	180	100
<b>Baugebiete 11, Bruttobauland (BBL ha) 36,47</b>				<b>26,62</b>	<b>1.140</b>	<b>701</b>



\*B-Plan = Bebauungsplan, NBL = Nettobauland, WE = Wohnungseinheiten, GWB = Geschosswohnungsbau, Anz EHB = Anzahl der Grundstücke Eigenheimbau



<b>Nr. Gebiet</b>	07/05	<b>Planungsstand</b>	im Verfahren
<b>Bezirk</b>	7	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5877-25
<b>Stadtteil</b>	71 GERRESHEIM		
<b>Bereich</b>	Morsbachweg		

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	0	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	0,52
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	10	<b>10</b>	NBL = Nettobauland	

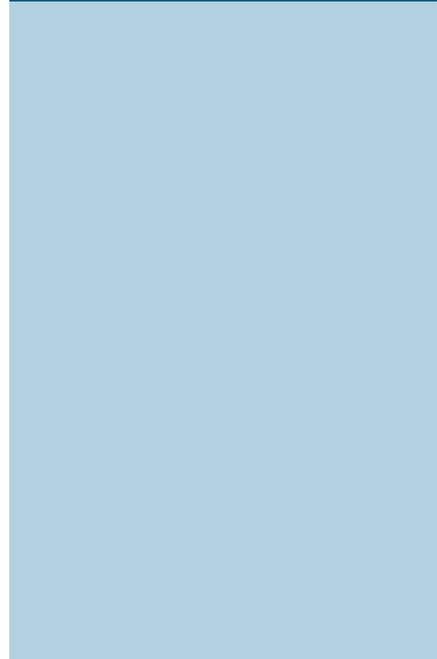
**Notizen**

- Äußere Erschließung** muss angepasst werden
- Altlasten** AA 73 (Randbereich)
- Eigentümer** privat, Stadt
- Realisierungszeitraum\*** langfristig
- Nutzung** Gärten

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

**Anmerkungen**

Derzeit keine Planungspriorität





**Nr. Gebiet** 07/06  
**Bezirk** 7  
**Stadtteil** 71 GERRESHEIM  
**Bereich** Nymphenburgstraße

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
5977-37

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	35	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha) 0,30 NBL = Nettobauland
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0		

**Notizen**

**Äußere Erschließung** muss angepasst werden  
**Altlasten** ggf. wg Vornutzung (Autohandel)  
**Eigentümer** privat  
**Realisierungszeitraum\*** kurzfristig  
**Nutzung** Brache, Autohandel

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

**Anmerkungen**





**Nr. Gebiet** 07/12  
**Bezirk** 7  
**Stadtteil** 71 GERRESHEIM  
**Bereich** Ursula-Trabalski-/Heinrich-Könn-Str.

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich  
**Bebauungsplan-Nr.**  
5978-49

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	150	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	1,20
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0			<b>150</b>

**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** AS 7175, -77, -79, -81, 7204  
**Eigentümer** privat, Stadt  
**Realisierungszeitraum\*** kurzfristig  
**Nutzung** Gärten, Garagen

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

**Anmerkungen**

Bauanträge liegen vor

**Notizen**





**Nr. Gebiet** 07/21  
**Bezirk** 7  
**Stadtteil** 71 GERRESHEIM  
**Bereich** Dreifaltigkeitsstraße

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
6077-50

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen**

(alle Werte grob ermittelt)

**Notizen**

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	0	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	0,24
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	15		<b>15</b>	NBL = Nettobauland

**Äußere Erschließung** muss angepasst werden

**Altlasten** AS 7143

**Eigentümer** privat

**Realisierungszeitraum\*** langfristig

**Nutzung** teilw. gewerblich genutzt

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

**Anmerkungen**

Restbebauung wegen Fliesenhandels z.Zt. nicht möglich





<b>Nr. Gebiet</b> 07/22	<b>Planungsstand</b> im Verfahren
<b>Bezirk</b> 7	<b>Bebauungsplan-Nr.</b> 6080-22
<b>Stadtteil</b> 73 LUDENBERG	
<b>Bereich</b> Am Bongard	

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau) 0	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha) 1,20
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime) 25	<b>25</b>	NBL = Nettobauland

- Äußere Erschließung** vorhanden
- Altlasten** keine
- Eigentümer** Stadt
- Realisierungszeitraum\*** langfristig
- Nutzung** Landwirtschaft

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

**Notizen**



**Anmerkungen**

Neues B-Plan-Verfahren notwendig





**Nr. Gebiet** 07/25  
**Bezirk** 7  
**Stadtteil** 73 LUDENBERG  
**Bereich** Am Wildpark

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
5979-06

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau) 180	<b>Summe WE</b> <b>280</b>	<b>NBL</b> (ha) 4,23
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime) 100		NBL = Nettobauland

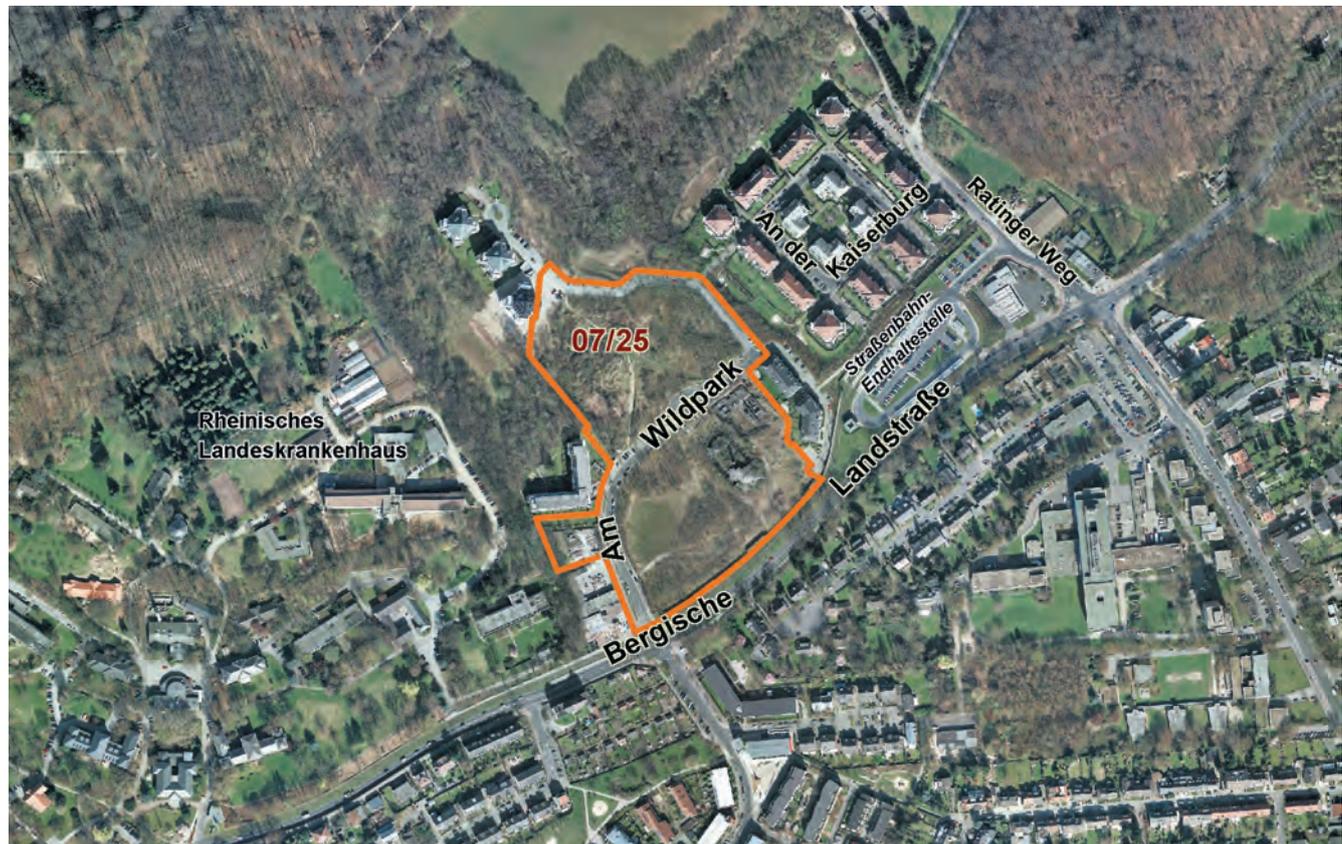
**Notizen**

**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** AA 116, AS 7392, 7391  
**Eigentümer** privat  
**Realisierungszeitraum\*** 3/4 kurz-, 1/4 mittelfristig  
**Nutzung** Brache

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

**Anmerkungen**

Bauanträge liegen vor, mit der Bebauung wird in Kürze gerechnet





<b>Nr. Gebiet</b> 07/26	<b>Planungsstand</b> rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b> 7	<b>Bebauungsplan-Nr.</b> 5977-49
<b>Stadtteil</b> 71 GERRESHEIM	
<b>Bereich</b> Am Quellenbusch	

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau) 500	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha) 9,06
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime) 310	<b>810</b>	NBL = Nettobauland

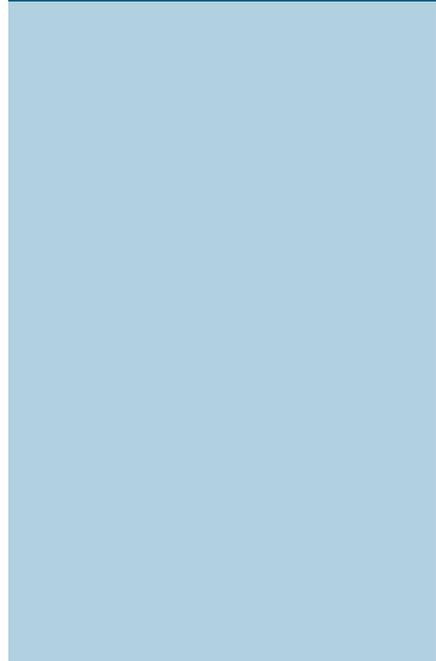
**Notizen**

- Äußere Erschließung** muss angepasst werden
- Altlasten** AA 71, AS 7053, -57, -62, -64, ...
- Eigentümer** privat, Land, Stadt
- Realisierungszeitraum\*** 1/4 kurz-, 3/4 mittelfristig
- Nutzung** GE, Landwirtschaft, Brache

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

**Anmerkungen**

Ausschreibung im Gange; Baubeginn in Kürze





**Nr. Gebiet** 07/43  
**Bezirk** 7  
**Stadtteil** 73 LUDENBERG  
**Bereich** Wohnquartier Am Gallberg

**Planungsstand**  
im Verfahren

**Bebauungsplan-Nr.**  
6080-21

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen**

(alle Werte grob ermittelt)

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	15	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	1,78
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	50			
		<b>65</b>		NBL = Nettobauland

**Notizen**

**Äußere Erschließung** muss z.T. angepasst werden

**Altlasten** keine

**Eigentümer** Stadt

**Realisierungszeitraum\*** langfristig

**Nutzung** Altenheimplanung

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

**Anmerkungen**



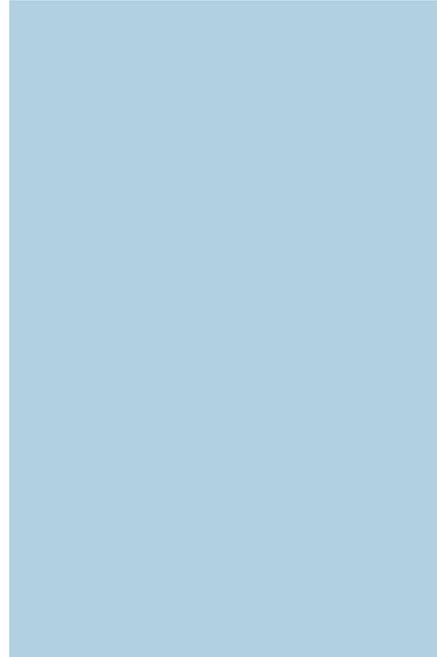


<b>Nr. Gebiet</b>	07/44	<b>Planungsstand</b> rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b>	7	
<b>Stadtteil</b>	71 GERRESHEIM	
<b>Bereich</b>	östl. Heyestraße	
		<b>Bebauungsplan-Nr.</b> 6076-34

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	10	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha) 0,66 NBL = Nettobauland
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	13		
		<b>23</b>	

**Notizen**



<b>Äußere Erschließung</b>	vorhanden
<b>Altlasten</b>	nicht bekannt
<b>Eigentümer</b>	privat
<b>Realisierungszeitraum*</b>	kurzfristig
<b>Nutzung</b>	Tennishalle

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

**Anmerkungen**





**Nr. Gebiet** 07/45  
**Bezirk** 7  
**Stadtteil** 71 GERRESHEIM  
**Bereich** westl. Heyestraße (chem. Glashütte)

**Planungsstand**  
Wettbewerb  
**Bebauungsplan-Nr.**

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

**WE** (Geschosswohnungsbau) 200  
**GR** (Grundstücke Eigenheime) 170  
**Summe WE** **370**  
**NBL** (ha) 6,80  
NBL = Nettobauland

**Notizen**

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

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

**Anmerkungen**

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





<b>Nr. Gebiet</b>	07/47	<b>Planungsstand</b> rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b>	7	
<b>Stadtteil</b>	71 GERRESHEIM	
<b>Bereich</b>	Dreherstraße	
		<b>Bebauungsplan-Nr.</b>

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	50	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	0,63
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	8		<b>58</b>	NBL = Nettobauland

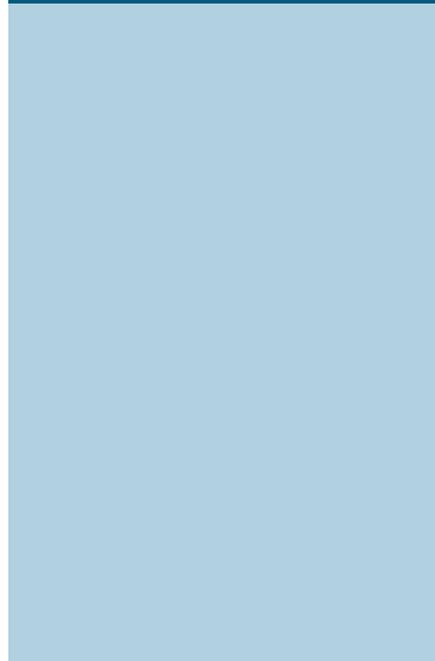
**Notizen**

<b>Äußere Erschließung</b>	vorhanden
<b>Altlasten</b>	nicht bekannt
<b>Eigentümer</b>	Stadt
<b>Realisierungszeitraum*</b>	kurzfristig
<b>Nutzung</b>	Brache

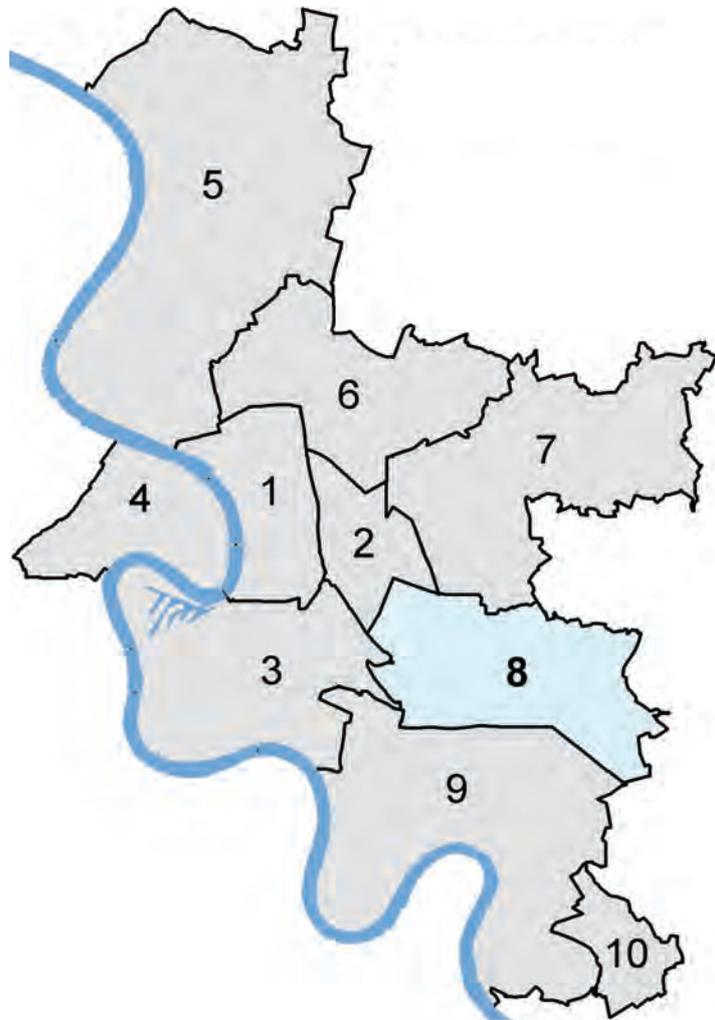
\* kurzfristig: bis 2 Jahre, mittelfristig: 3–5 Jahre, langfristig: später als 5 Jahre

**Anmerkungen**

Ausschreibung wird vorbereitet





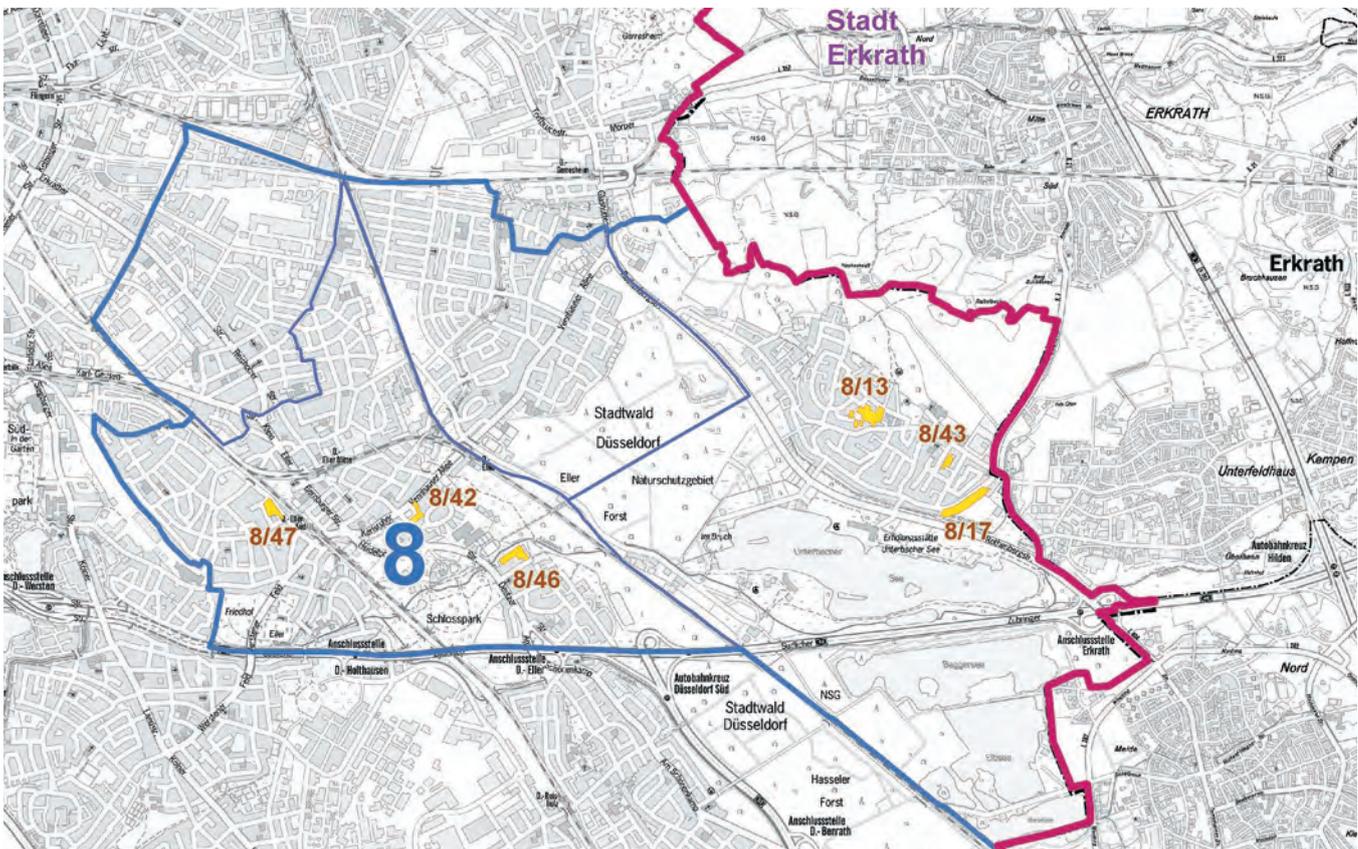


## Übersicht Wohnungsbaugebiete Stadtbezirk 08

081 Lierenfeld 082 Eller 083 Vennhausen 084 Unterbach

98

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	WE GWB*	Anz EHB*
08/46	ELLER	Kikweg	5974-36	0,99	0	31
08/47	ELLER	Sodener Weg/Sturmstraße	5874-79	1,00	0	31
08/42	VENNHAUSEN	Vennhauser Allee/Von-Krüger-Straße	5974-33	0,72	40	0
08/43	UNTERBACH	Am Strasserfeld	6274-22	0,51	0	15
08/13	UNTERBACH	westl. Breidenplatz	6274-23	2,05	210	10
08/17	UNTERBACH	südöstl. Vennstraße		0,99	0	35
<b>Baugebiete 6, Bruttobauland (BBL ha) 7,94</b>				<b>6,26</b>	<b>250</b>	<b>122</b>



\*B-Plan = Bebauungsplan, NBL = Nettobauland, WE = Wohnungseinheiten, GWB = Geschosswohnungsbau, Anz EHB = Anzahl der Grundstücke Eigenheimbau



<b>Nr. Gebiet</b>	08/13	<b>Planungsstand</b> im Verfahren
<b>Bezirk</b>	8	
<b>Stadtteil</b>	84 UNTERBACH	
<b>Bereich</b>	westl. Breidenplatz	
		<b>Bebauungsplan-Nr.</b> 6274-23

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	210	<b>Summe WE</b> <b>220</b>	<b>NBL</b> (ha)	2,05
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	10		NBL = Nettobauland	

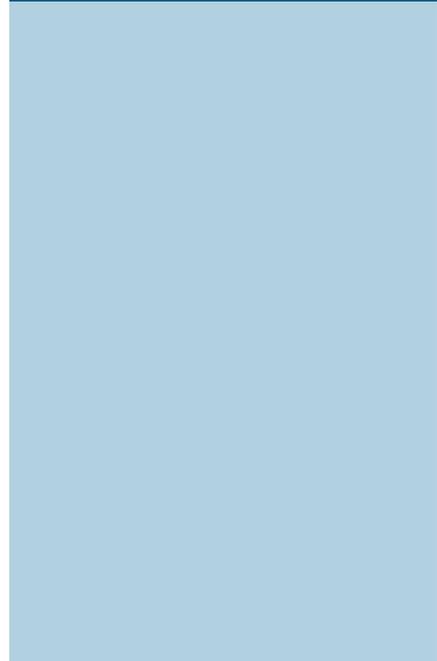
**Notizen**

- Äußere Erschließung** muss evtl. angepasst werden
- Altlasten** AS 6289 (teilweise)
- Eigentümer** privat
- Realisierungszeitraum\*** mittelfristig
- Nutzung** ehem. landwirtschaftl. Fläche

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

**Anmerkungen**

Städtebaulicher Vertrag notwendig





**Nr. Gebiet** 08/17  
**Bezirk** 8  
**Stadtteil** 84 UNTERBACH  
**Bereich** südöstl. Vennstraße

**Planungsstand**  
GEP/FNP  
**Bebauungsplan-Nr.**

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	0	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	0,99
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	35			
		<b>35</b>	NBL = Nettobauland	

**Äußere Erschließung** muss angepasst werden  
**Altlasten** keine  
**Eigentümer** privat  
**Realisierungszeitraum\*** langfristig  
**Nutzung** Landwirtschaft

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

**Notizen**





<b>Nr. Gebiet</b>	08/42	<b>Planungsstand</b>	rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b>	8	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5974-33
<b>Stadtteil</b>	83 VENNHAUSEN		
<b>Bereich</b>	Vennhauser Allee/Von-Krüger-Straße		

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	40	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	0,72
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0	<b>40</b>	NBL = Nettobauland	

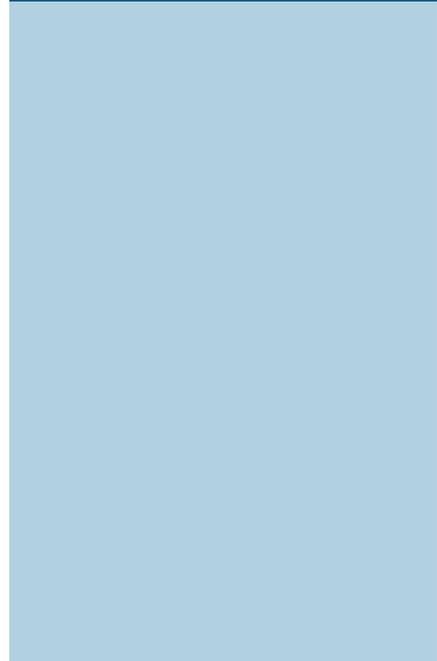
**Notizen**

- Äußere Erschließung** vorhanden
- Altlasten** AS 6219 (teilweise)
- Eigentümer** privat
- Realisierungszeitraum\*** langfristig
- Nutzung** gewerbliche Mischnutzung

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

**Anmerkungen**

Bei Bauinteresse kurzfristige Realisierung möglich.  
Hinweis: Wasserschutzzone III B





**Nr. Gebiet** 08/43  
**Bezirk** 8  
**Stadtteil** 84 UNTERBACH  
**Bereich** Am Strasserfeld

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
6274-22

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen**

(alle Werte grob ermittelt)

**Notizen**

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	0	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	0,51
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	15			<b>15</b>

**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** keine  
**Eigentümer** privat  
**Realisierungszeitraum\*** mittelfristig  
**Nutzung** Gärten

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

**Anmerkungen**





**Nr. Gebiet** 08/46  
**Bezirk** 8  
**Stadtteil** 82 ELLER  
**Bereich** Kikweg

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
5974-36

103

### Geschätztes Potenzial, Restriktionen

(alle Werte grob ermittelt)

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau) 0	<b>Summe WE</b> <b>31</b>	<b>NBL</b> (ha) 0,99
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime) 31		NBL = Nettobauland

### Notizen

**Äußere Erschließung** muss angepasst werden

**Altlasten** AS 6324 (teilweise)

**Eigentümer** privat, Stadt

**Realisierungszeitraum\*** kurzfristig

**Nutzung** Grabeland, Gärten

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

### Anmerkungen

Umlegung abgeschlossen





**Nr. Gebiet** 08/47  
**Bezirk** 8  
**Stadtteil** 82 ELLER  
**Bereich** Sodener Weg /Sturmstraße

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
5874-79

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen**

(alle Werte grob ermittelt)

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	0	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	1,00
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	31			<b>31</b>

**Notizen**

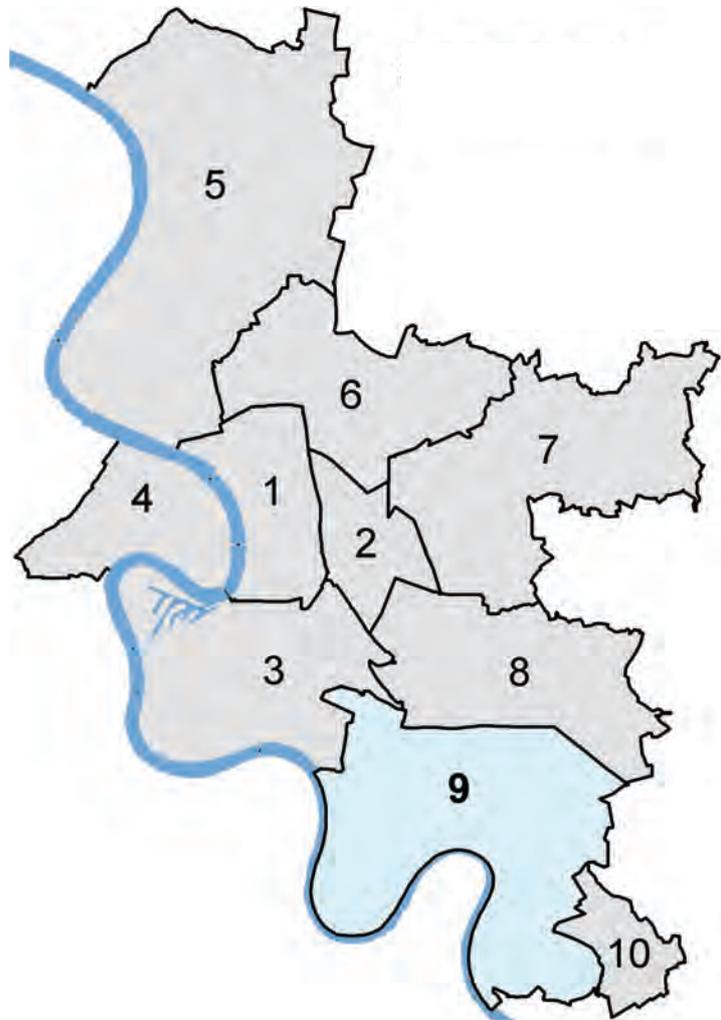
**Äußere Erschließung** wird angepasst  
**Altlasten** AA 66  
**Eigentümer** Investor plant  
**Realisierungszeitraum\*** sofort  
**Nutzung** Brache

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

**Anmerkungen**

Hinweis: Wasserschutzzone III B



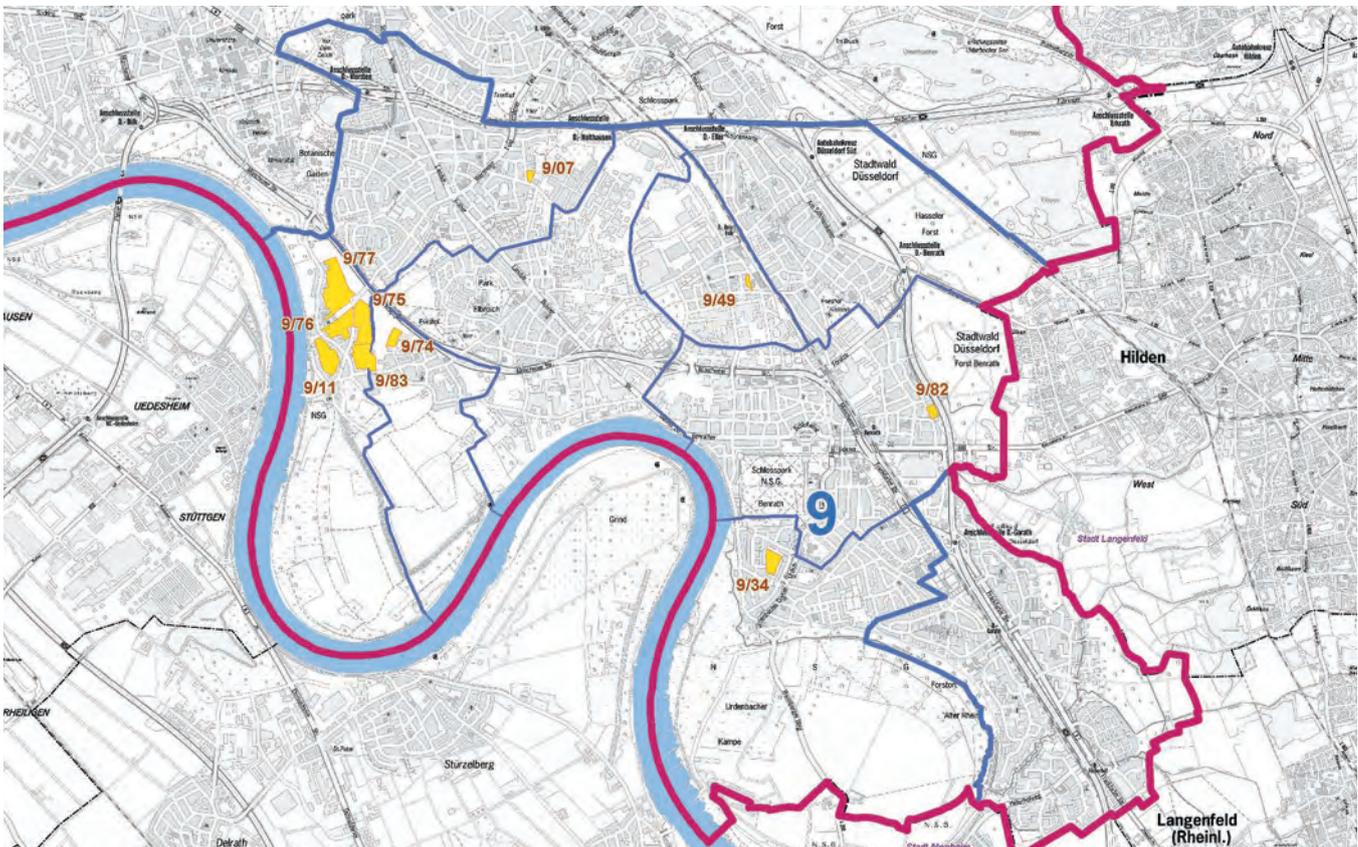


## Übersicht Wohnungsbaugebiete Stadtbezirk 09

091 Wersten 092 Himmelgeist 093 Holthausen 094 Reisholz 095 Benrath 096 Urdenbach 097 Itter 098 Hassels

106

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	WE GWB*	Anz EHB*
09/07	WERSTEN	Kärntener Weg/Hügelstraße	5872-20	0,82	0	25
09/75	HIMMELGEIST	Am Scheitenwege/Ickerswarde Straße	5670-19	4,88	60	135
09/76	HIMMELGEIST	Am Kuchhof/westl. Ickerswarde Straße	5671-19	3,37	40	50
09/77	HIMMELGEIST	östl. Himmelgeister Landstraße		7,05	160	100
09/83	HIMMELGEIST	Am Bruchgraben	5670-22	3,92	12	65
09/11	HIMMELGEIST	Am Bärenkamp/Nikolausstraße		3,50	0	115
09/49	REISHOLZ	nördl. Karl-Hohmann-Straße	6071-36	0,53	40	0
09/82	BENRATH	nördl. Schimmelpfennigstraße	6270-09	1,00	0	17
09/34	URDENBACH	südl. Haus-Endt-Straße		2,06	0	80
09/74	ITTER	Auf'm Wettsche	5670-20	2,79	15	55
<b>Baugebiete 10, Bruttobauland (BBL ha) 38,74</b>				<b>29,92</b>	<b>327</b>	<b>642</b>



\*B-Plan = Bebauungsplan, NBL = Nettobauland, WE = Wohnungseinheiten, GWB = Geschosswohnungsbau, Anz EHB = Anzahl der Grundstücke Eigenheimbau



**Nr. Gebiet** 09/07  
**Bezirk** 9  
**Stadtteil** 91 WERSTEN  
**Bereich** Kärntener Weg/Hügelstraße

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich  
**Bebauungsplan-Nr.**  
5872-20

### Geschätztes Potenzial, Restriktionen

(alle Werte grob ermittelt)

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau) 0	<b>Summe WE</b> <b>25</b>	<b>NBL</b> (ha) 0,82
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime) 25		NBL = Nettobauland

**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** AA 86 (teilweise)  
**Eigentümer** privat  
**Realisierungszeitraum\*** sofort  
**Nutzung** Brache

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

### Anmerkungen

Eigentümer hat z. Zt. kein Bauinteresse; Klimatische Auswirkungen müssen untersucht werden. Hinweis: Wasserschutzzone III B

### Notizen





**Nr. Gebiet** 09/11  
**Bezirk** 9  
**Stadtteil** 92 HIMMELGEIST  
**Bereich** Am Bärenkamp/Nikolausstraße

**Planungsstand**  
Werkstattverfahren

**Bebauungsplan-Nr.**

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen**

(alle Werte grob ermittelt)

**WE** (Geschosswohnungsbau) 0 **Summe WE** **NBL** (ha) 3,50  
**GR** (Grundstücke Eigenheime) 115 **115** NBL = Nettobauland

**Äußere Erschließung** muss angepasst werden  
**Altlasten** AS 4512 (für Teilbereiche)  
**Eigentümer** privat, Stadt  
**Realisierungszeitraum\*** langfristig  
**Nutzung** landwirtschaftlich

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

**Notizen**





**Nr. Gebiet** 09/34  
**Bezirk** 9  
**Stadtteil** 96 URDENBACH  
**Bereich** südl. Haus-Endt-Straße

**Planungsstand**  
Vorplanung  
**Bebauungsplan-Nr.**

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau) 0	<b>Summe WE</b> <b>80</b>	<b>NBL</b> (ha) 2,06
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime) 80		NBL = Nettobauland

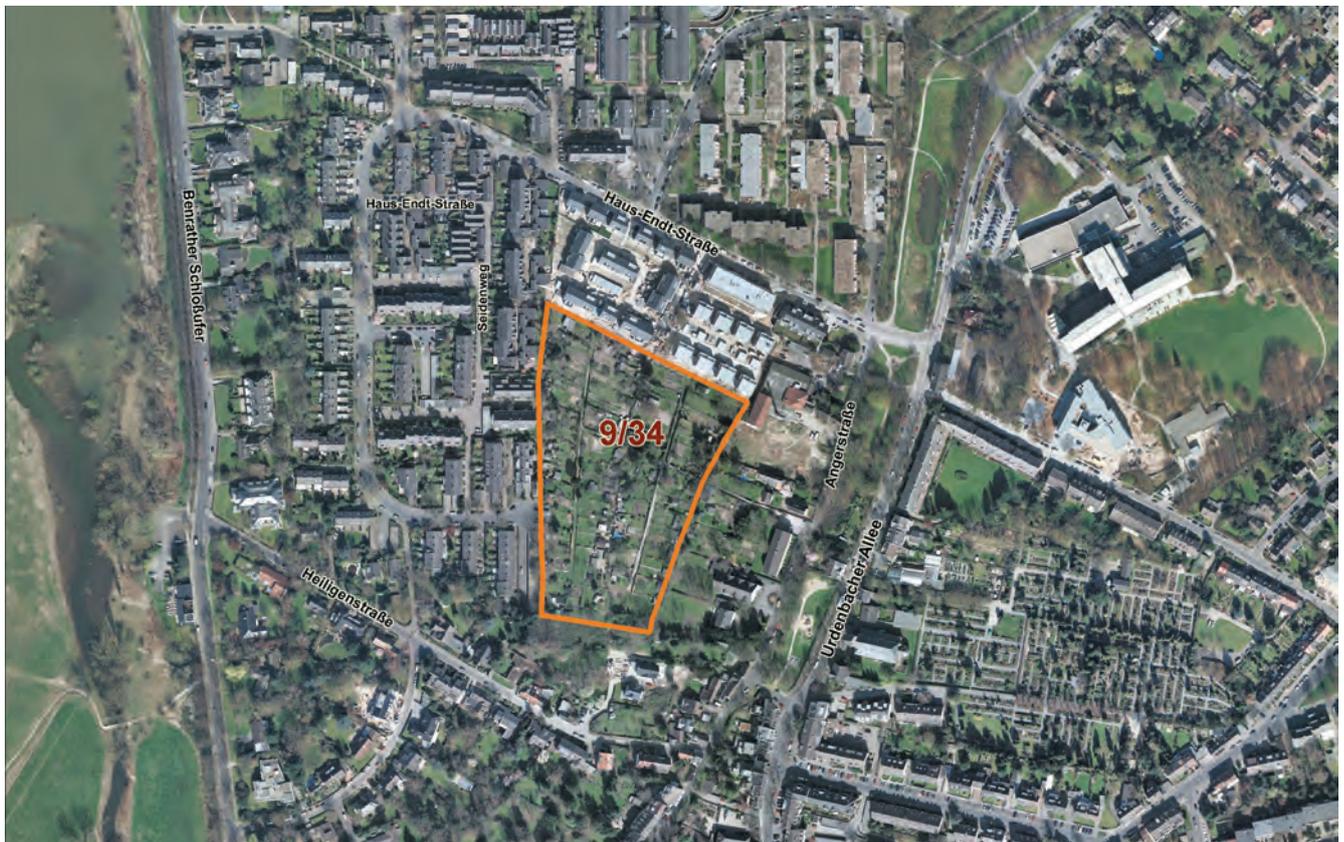
**Notizen**

**Äußere Erschließung** wird angepasst  
**Altlasten** keine  
**Eigentümer** Kirche  
**Realisierungszeitraum\*** mittelfristig  
**Nutzung** Kleingärten

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

**Anmerkungen**

Für weitere Realisierungen ist Bebauungsplanverfahren notwendig;  
Klimatische Auswirkungen müssen untersucht werden





**Nr. Gebiet** 09/49  
**Bezirk** 9  
**Stadtteil** 94 REISHOLZ  
**Bereich** nördl. Karl-Hohmann-Straße

**Planungsstand**  
rechtsverbindlich

**Bebauungsplan-Nr.**  
6071-36

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen**

(alle Werte grob ermittelt)

**Notizen**

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	40	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	0,53
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	0	<b>40</b>	NBL = Nettobauland	

**Äußere Erschließung** weitestgehend vorhanden

**Altlasten** keine

**Eigentümer** privat

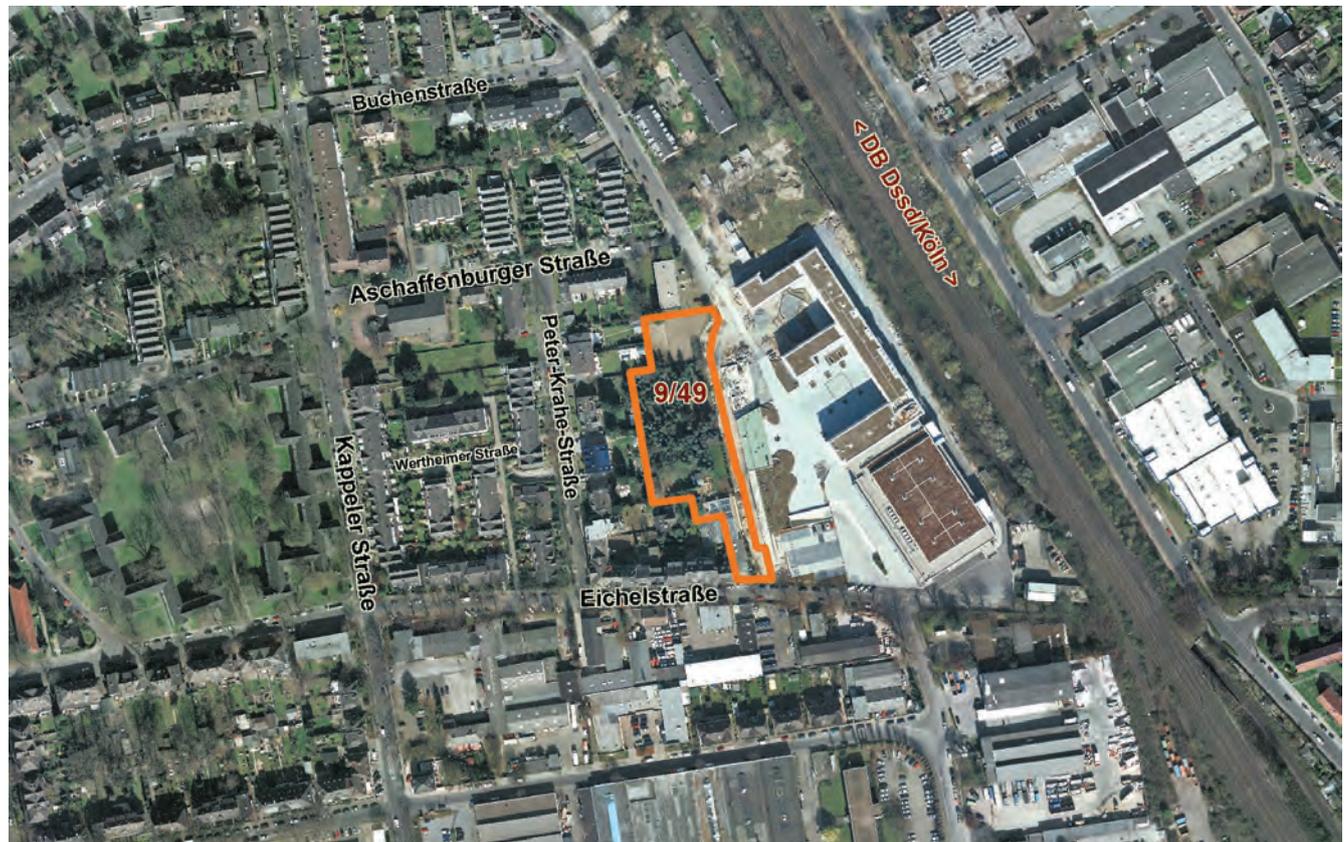
**Realisierungszeitraum\*** kurzfristig

**Nutzung** Freiflächen, Gärten

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

**Anmerkungen**

Bauvoranfrage gestellt



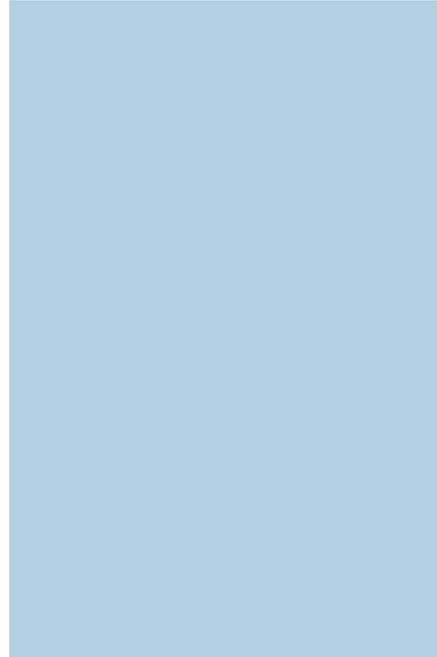


<b>Nr. Gebiet</b>	09/74	<b>Planungsstand</b>	rechtsverbindlich
<b>Bezirk</b>	9	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5670-20
<b>Stadtteil</b>	97 ITTER		
<b>Bereich</b>	Auf'm Wettsche		

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	15	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha) 2,79
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	55		
		<b>70</b>	NBL = Nettobauland

**Notizen**



**Äußere Erschließung** vorhanden  
**Altlasten** keine  
**Eigentümer** privat, Stadt  
**Realisierungszeitraum\*** z.T. im Bau, Rest kurzfristig  
**Nutzung** landwirtschaftl.

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

**Anmerkungen**

1. Bauabschnitt in Kürze realisiert





**Nr. Gebiet** 09/75  
**Bezirk** 9  
**Stadtteil** 92 HIMMELGEIST  
**Bereich** Am Scheitenwege/Ickerswader Straße

**Planungsstand**  
im Verfahren  
**Bebauungsplan-Nr.**  
5670-19

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	60	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	4,88
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	135			

**Notizen**

**Äußere Erschließung** muss angepasst werden  
**Altlasten** keine  
**Eigentümer** privat  
**Realisierungszeitraum\*** 3/4 kurz-, 1/4 mittelfristig  
**Nutzung** landwirtschaftl.

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

**Anmerkungen**





<b>Nr. Gebiet</b>	09/76	<b>Planungsstand</b>	im Verfahren
<b>Bezirk</b>	9	<b>Bebauungsplan-Nr.</b>	5671-19
<b>Stadtteil</b>	92 HIMMELGEIST		
<b>Bereich</b>	Am Kuchhof/westl. Ickerswader Straße		

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	40	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	3,37
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	50	<b>90</b>	NBL = Nettobauland	

**Notizen**

**Äußere Erschließung** muss angepasst werden

**Altlasten** AS 4503, 4504

**Eigentümer** privat

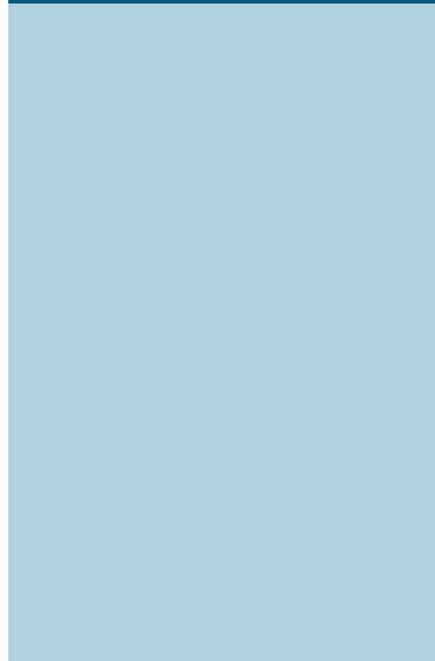
**Realisierungszeitraum\*** langfristig

**Nutzung** landwirtschaftlich

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

**Anmerkungen**

Hinweis: Wasserschutzzone III A; endgültige Abgrenzung noch nicht geklärt





**Nr. Gebiet** 09/77  
**Bezirk** 9  
**Stadtteil** 92 HIMMELGEIST  
**Bereich** östl. Himmelgeister Landstraße

**Planungsstand**  
Vorplanung  
**Bebauungsplan-Nr.**

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen**

(alle Werte grob ermittelt)

**Notizen**

**WE** (Geschosswohnungsbau) 160  
**GR** (Grundstücke Eigenheime) 100  
**Summe WE** **260**  
**NBL** (ha) 7,05  
NBL = Nettobauland

**Äußere Erschließung** muss angepasst werden  
**Altlasten** AS 4511 (für kleinere Teilflächen)  
**Eigentümer** privat  
**Realisierungszeitraum\*** langfristig  
**Nutzung** landwirtschaftlich

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

**Anmerkungen**

Hinweis: Wasserschutzzone III A; endgültige Abgrenzung noch nicht geklärt





<b>Nr. Gebiet</b>	09/82	<b>Planungsstand</b> im Verfahren
<b>Bezirk</b>	9	
<b>Stadtteil</b>	95 BENRATH	
<b>Bereich</b>	nördl. Schimmelpfennigstraße	
		<b>Bebauungsplan-Nr.</b> 6270-09

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	0	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	1,00
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	17		<b>17</b>	NBL = Nettobauland

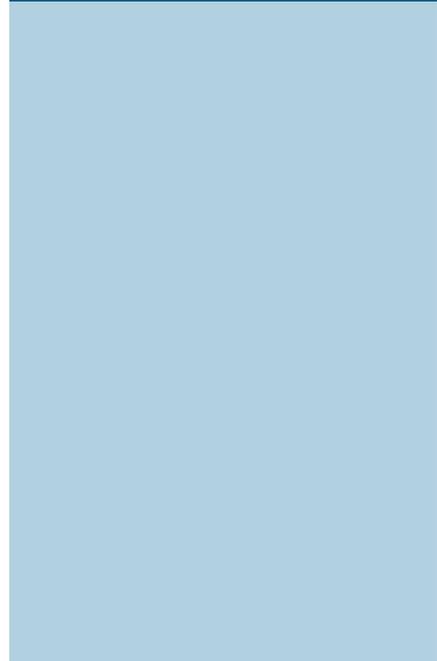
**Notizen**

- Äußere Erschließung** vorhanden, muss ggf. ergänzt werden
- Altlasten** nicht bekannt
- Eigentümer** Stadt
- Realisierungszeitraum\*** mittelfristig
- Nutzung** ehem. Sportplatz

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

**Anmerkungen**

Bebauungsplanänderung notwendig; Klimatische Auswirkungen müssen untersucht werden





**Nr. Gebiet** 09/83  
**Bezirk** 9  
**Stadtteil** 92 HIMMELGEIST  
**Bereich** Am Bruchgraben

**Planungsstand**  
im Verfahren  
**Bebauungsplan-Nr.**  
5670-22

**Geschätztes Potenzial, Restriktionen**

(alle Werte grob ermittelt)

**Notizen**

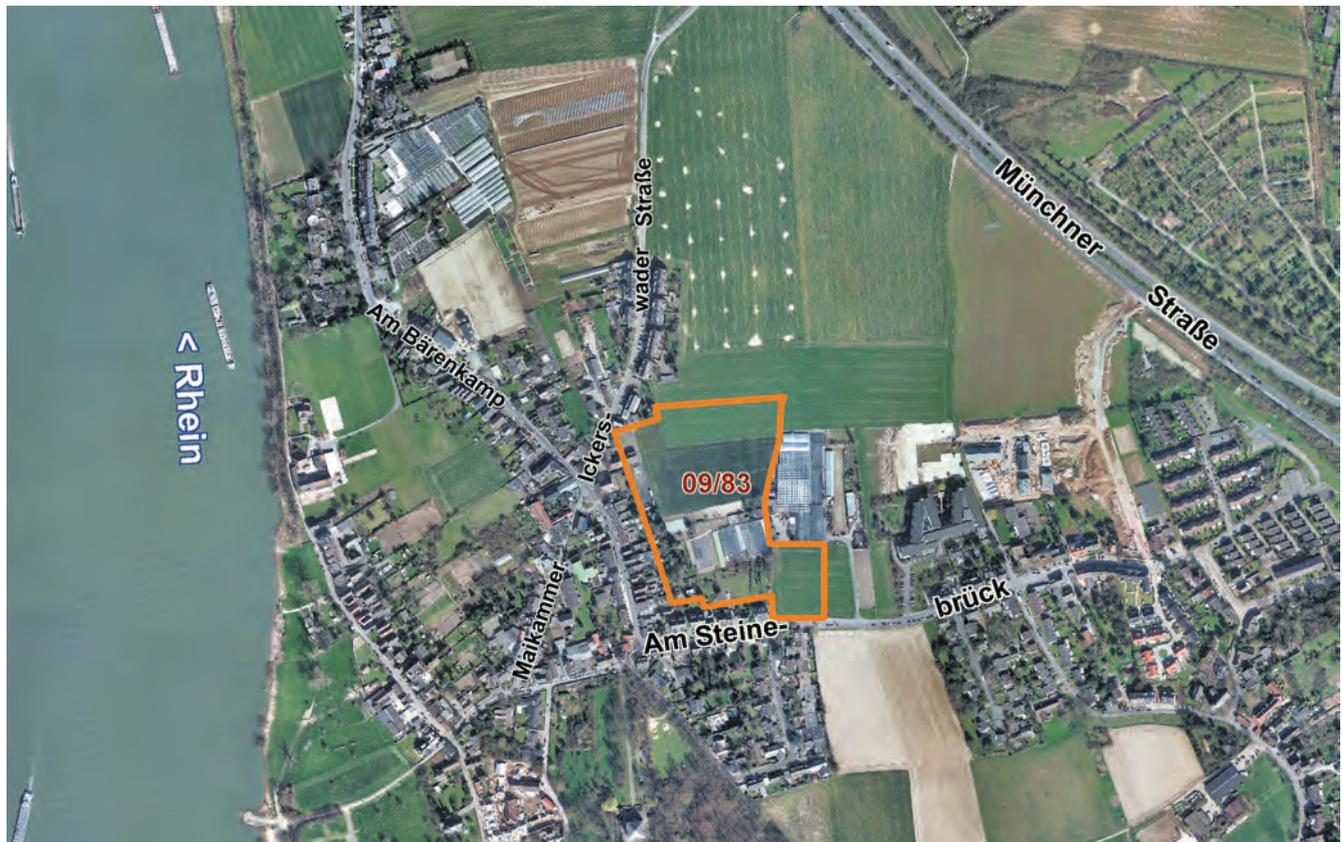
<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	12	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	3,92
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	65			<b>77</b>

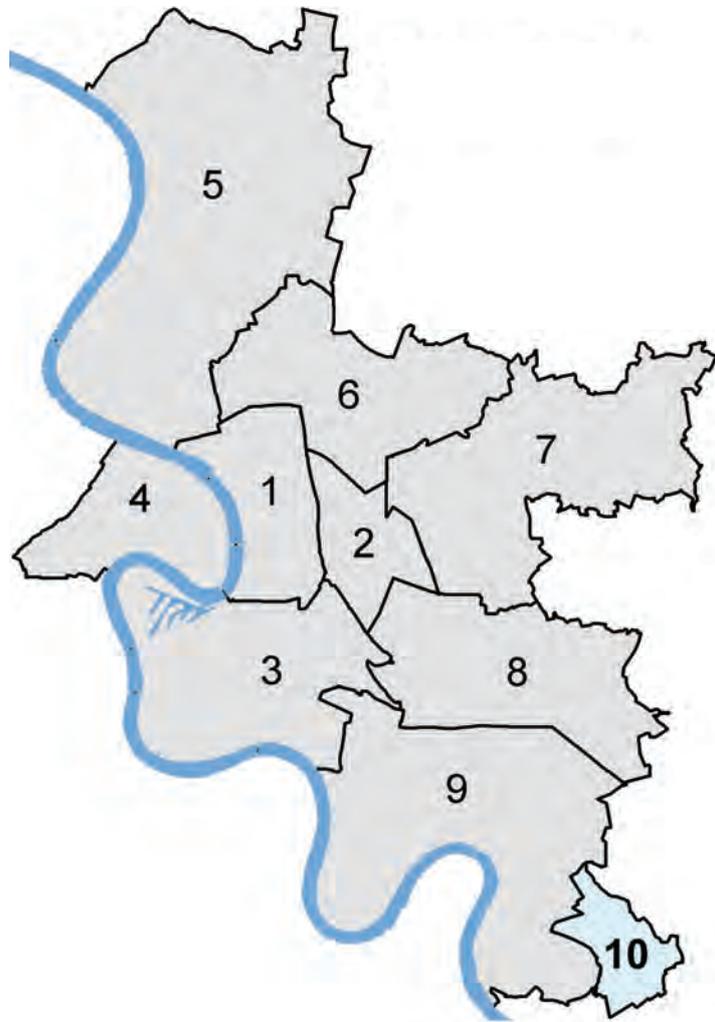
**Äußere Erschließung** muss angepasst werden  
**Altlasten** keine  
**Eigentümer** privat  
**Realisierungszeitraum\*** langfristig  
**Nutzung** landwirtschaftl.

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

**Anmerkungen**

Umlegung notwendig



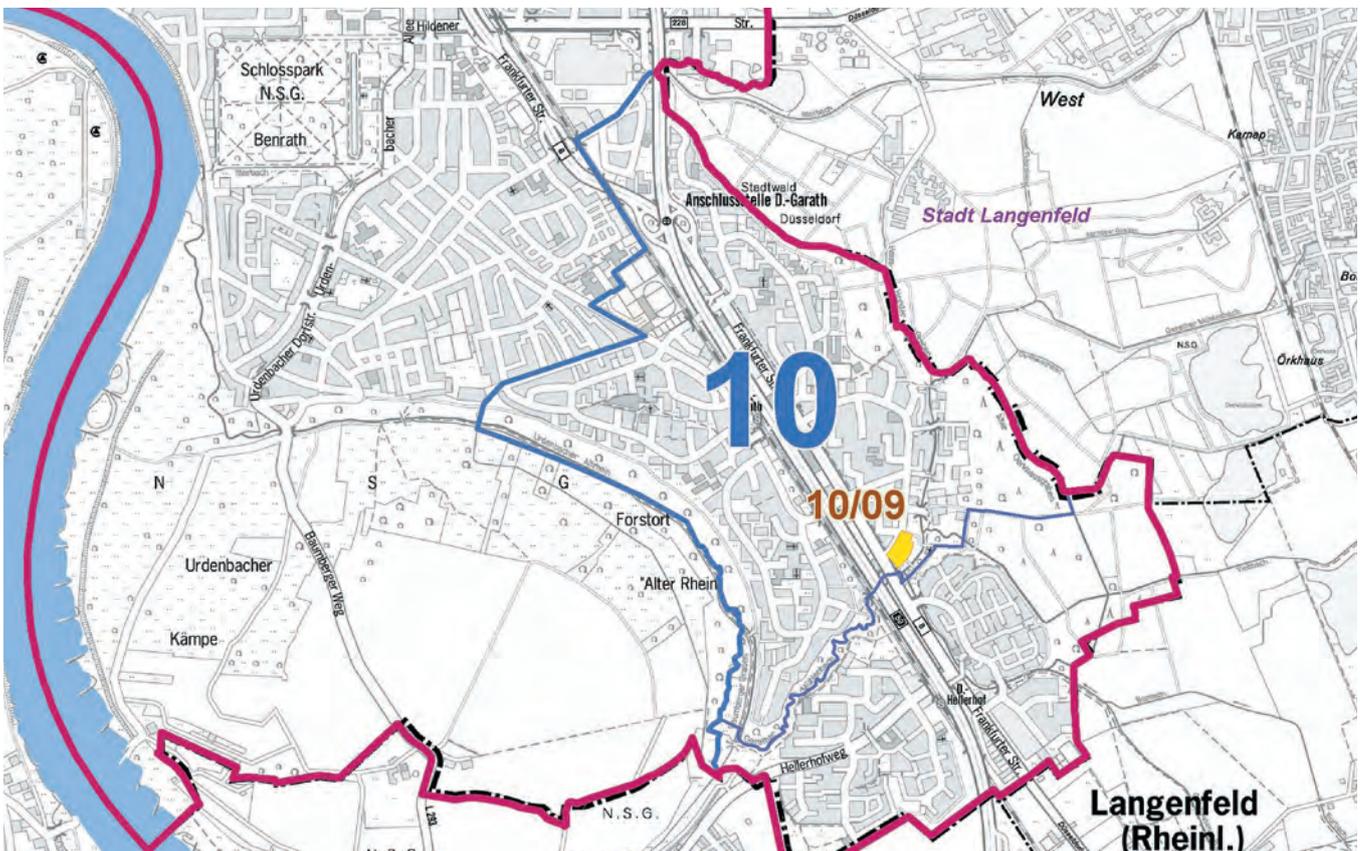


## Übersicht Wohnungsbaugebiete Stadtbezirk 10

101 Garath 102 Hellerhof

118

Nr. Gebiet	Stadtteil	Bereich	B-Plan* Nr.	NBL* (ha)	WE GWB*	Anz EHB*	
10/09	GARATH	südl. Garather Schlossallee	6367-19	1,31	0	40	
Baugebiet 1, Bruttobauland (BBL ha) 1,51					1,31	0	40



\*B-Plan = Bebauungsplan, NBL = Nettobauland, WE = Wohnungseinheiten, GWB = Geschosswohnungsbau, Anz EHB = Anzahl der Grundstücke Eigenheimbau

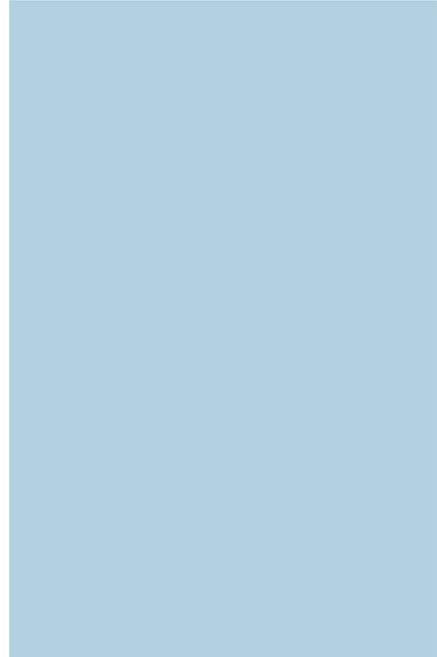


<b>Nr. Gebiet</b>	10/09	<b>Planungsstand</b> im Verfahren
<b>Bezirk</b>	10	
<b>Stadtteil</b>	101 GARATH	
<b>Bereich</b>	südl. Garather Schlossallee	
		<b>Bebauungsplan-Nr.</b> 6367-19

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

<b>WE</b> (Geschosswohnungsbau)	0	<b>Summe WE</b>	<b>NBL</b> (ha)	1,31
<b>GR</b> (Grundstücke Eigenheime)	40		<b>40</b>	NBL = Nettobauland

**Notizen**



- Äußere Erschließung** muss angepasst werden
- Altlasten** keine
- Eigentümer** privat
- Realisierungszeitraum\*** mittelfristig
- Nutzung** Freifläche (Wiese), Bunker, Wohngebäude

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

**Anmerkungen**

Hinweis: Wasserschutzzone III B







**Baulücken**

Baulücken und unbebaute Grundstücke im Bebauungszusammenhang gewinnen im Zeichen knapper Bauflächen immer mehr an Bedeutung als Bauflächenreserve. Seit geraumer Zeit veröffentlicht das Stadtplanungsamt auch eine Liste mit Baulücken – nach Stadtbezirken geordnet.

Die Beobachtung hat gezeigt, dass viele Baulücken mit den Jahren bebaut werden. Diese Entwicklung ist in mehrfacher Hinsicht positiv zu bewerten. Zum einen verbessert sich durch das Schließen der Baulücke zwangsläufig das Stadtbild. Zum anderen wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt. Aus diesem Grund erstellt das Stadtplanungsamt auch bei dieser Fortschreibung eine aktualisierte Auflistung von Baulückengrundstücken.

**Baulücken im Baulandkataster**

Die Landeshauptstadt Düsseldorf veröffentlicht ab Oktober 2005 die Baulücken im Rahmen des Baulandkatasters im Sinne des § 200 Baugesetzbuch (BauGB). Das Baulandkataster soll Architekten, Maklern und Bauwilligen als Information und Entscheidungshilfe dienen.

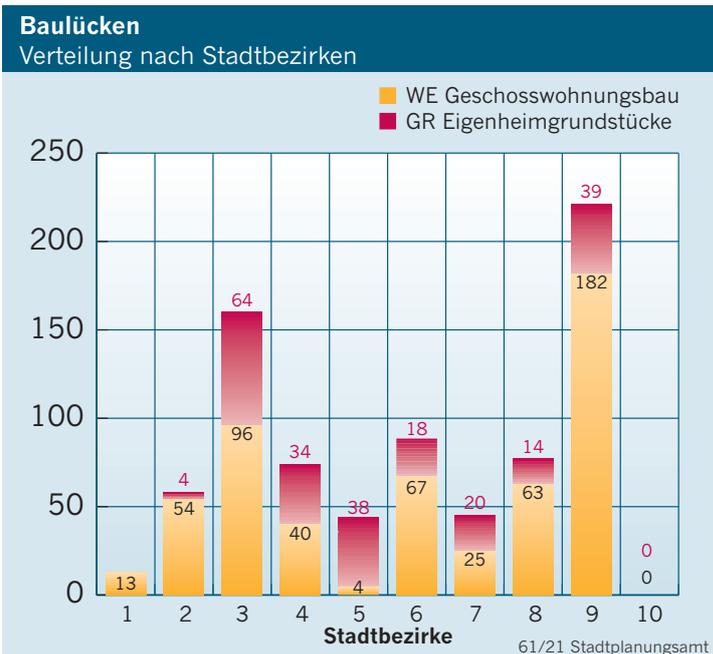
Die Absicht, ein Baulandkataster aufzustellen, wurde am 24. September 2005 im Amtsblatt 38/2005 veröffentlicht und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hingewiesen. Nach Ablauf der einmonatigen Frist wurde die Veröffentlichung des Baulandkatasters über das Internet wahrgenommen.

Das Baulandkataster enthält neben den Baulücken auch die Wohnungsbaugebiete. Beide Bereiche werden auch im Internet veröffentlicht.

**Baulücken und Baugrundstücke**

Neben den Baugebieten werden als Information für die am Baugeschehen beteiligten Akteure und für die Bürgerschaft Baulücken im Stadtgebiet bezirks- und stadtteilweise aufgelistet und deren Lage in Karten dargestellt.

Die Baulücken werden durch Ortsbegehungen nach äußerem Erscheinungsbild ermittelt, mit einem Photo dokumentiert und in einer Datenbank gespeichert. Die Baulücken werden über die Adresse verortet. Als Information werden die (anrechenbaren) Grundstücksflächen berechnet sowie eine fiktive Bebauungsmöglichkeit ermittelt. Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Angaben zu Eigentümern gemacht. Die Vorstellung der Baulücke identifiziert lediglich eine Bebauungsmöglichkeit. **Die Informationen zu dem Grundstück, zur tatsächlichen Bebauungsmöglichkeit, zu Eigentümern und zu sonstigen Grundstücksfestsetzungen müssen von den Interessenten eigenständig ermittelt werden.**



Übersicht Baulücken im gesamten Stadtgebiet					
	Baulücken (Anzahl)	Summe Fl. (m <sup>2</sup> )	Summe BGF (m <sup>2</sup> )	Summe WE (GWB)	Summe GR (EFH)
Bezirk 01	5	1.526	3.787	13	0
Bezirk 02	4	3.458	8.030	54	4
Bezirk 03	29	34.045	22.415	96	64
Bezirk 04	26	22.021	9.502	40	34
Bezirk 05	19	33.432	7.120	4	38
Bezirk 06	21	12.147	10.135	67	18
Bezirk 07	13	17.111	7.105	25	20
Bezirk 08	15	12.469	8.476	63	14
Bezirk 09	30	34.567	23.610	182	39
Bezirk 10	0	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>162</b>	<b>170.776</b>	<b>100.180</b>	<b>544</b>	<b>231</b>

**Darstellung der Baulücken**

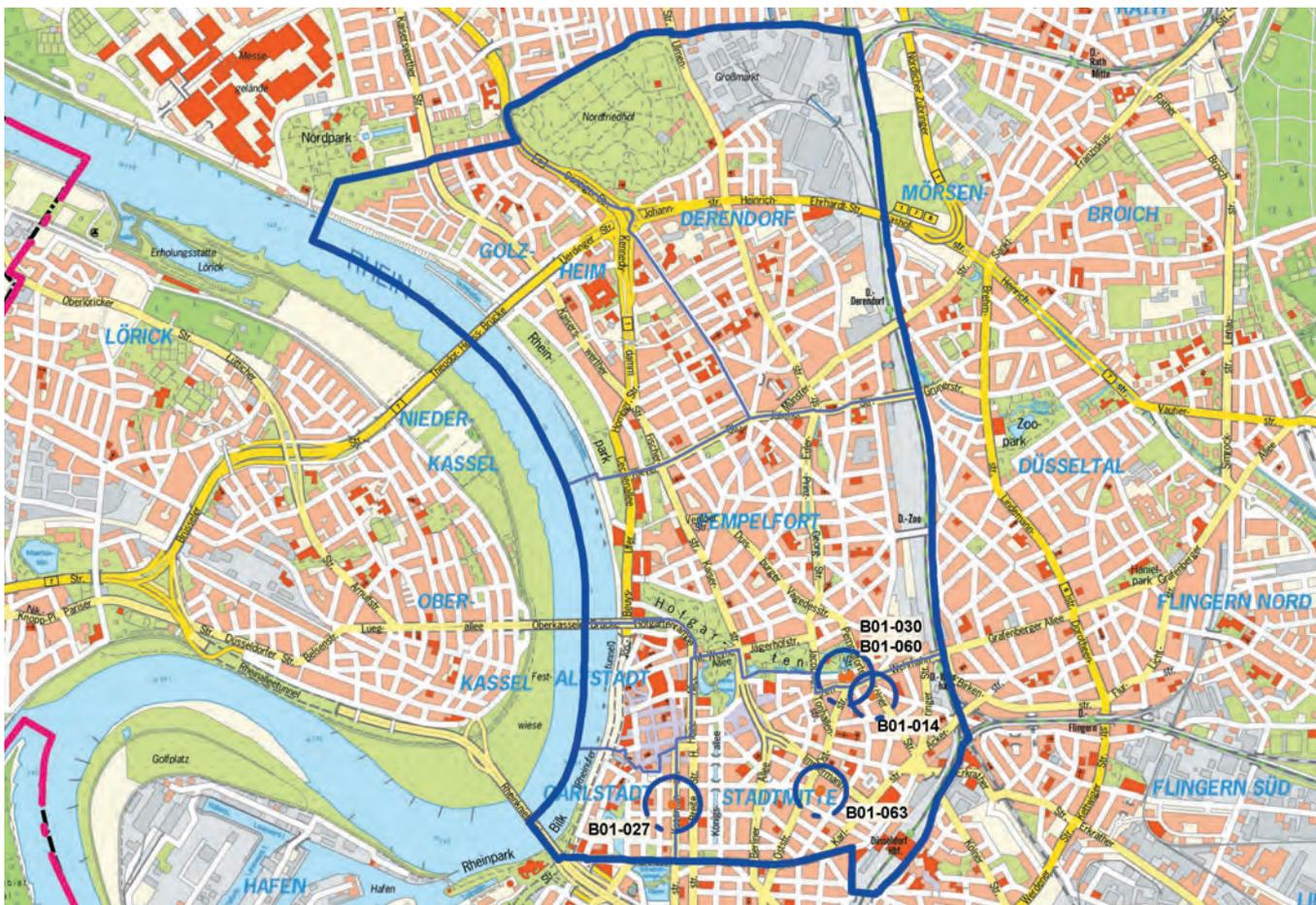
Nachfolgend werden die Baulücken bezirksweise in einer Karte und in Tabellen in „unbebaute Baulücken und Grundstücke“ dargestellt. Einige Baulücken und Grundstücke ergeben sich aus der Restbaufläche der ehemals größeren Baugebiete, die in der Zusammenstellung der „Baugebiete“ aufgeführt sind.

Die Baulücken sind im Internet unter der Adresse:  
[www.duesseldorf.de/planung/stadtentw/einsehbar](http://www.duesseldorf.de/planung/stadtentw/einsehbar)



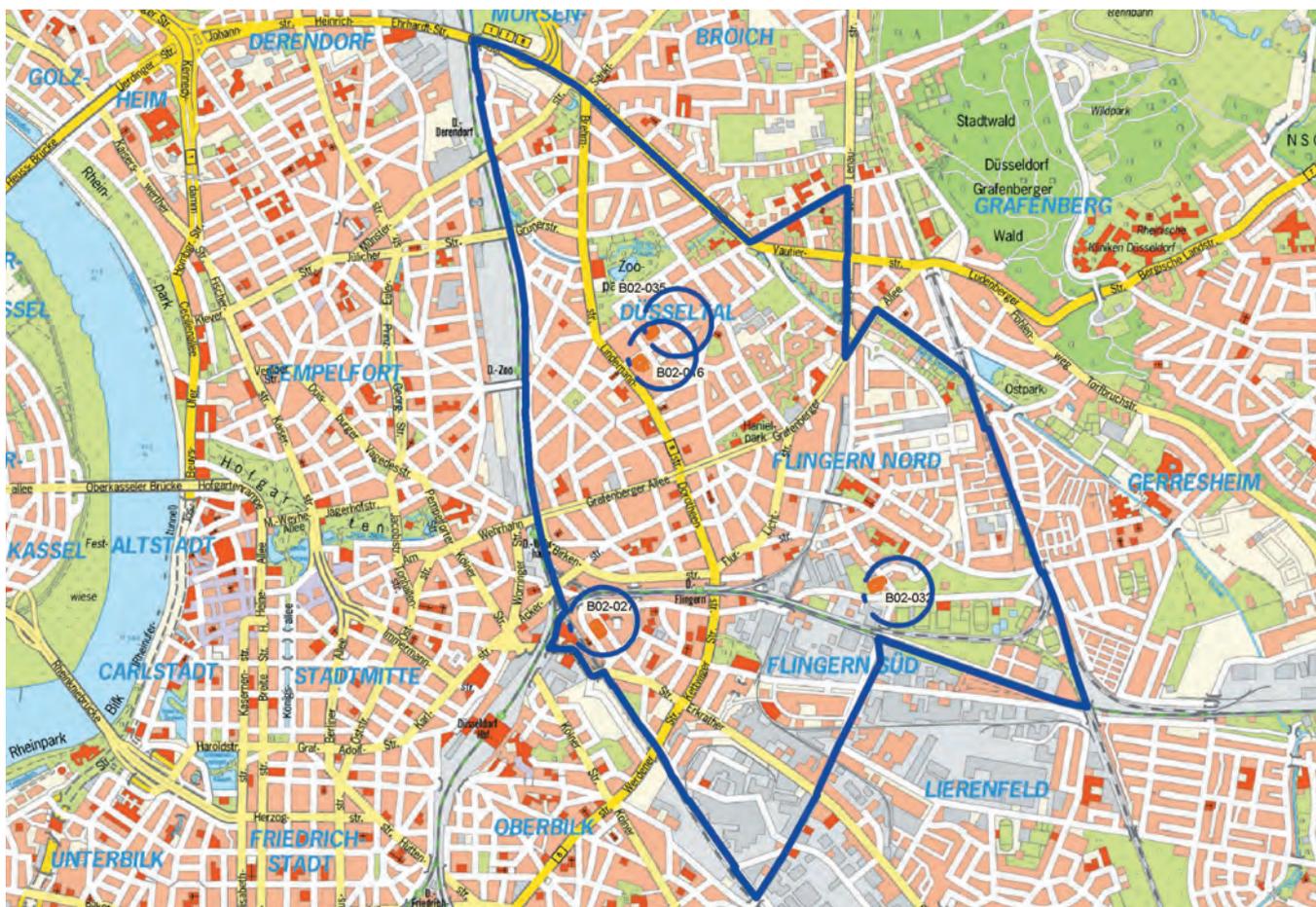
lfd. Nr.	Stadtteil	Straße	Grundstück (m <sup>2</sup> )		GWB	EFH	B-Plan-Nr.
			Fläche(1)	BGF			
B01-027	Carlstadt	Kasernenstraße (47)	210	1.089	✓	–	5476-085
B01-030	Pempelfort	Louise-Dumont-Straße (19)	167	255	✓	–	5577-031
B01-060	Pempelfort	Louise-Dumont-Straße (27)	551	424	✓	–	5577-031
B01-014	Stadtmitte	Börnestraße (3)	228	560	✓	–	5576-078
B01-063	Stadtmitte	Friedrich-Ebert-Straße (8)	370	1.459	✓	–	5576-078
<b>Anzahl</b>	<b>5</b>	<b>Summen</b>	<b>1.526</b>	<b>3.787</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	

(1) Zahlenwerte nur grob ermittelt! (anrechenbare Fläche), GWB = Geschosswohnungsbau, EFH = Einfamilienhaus



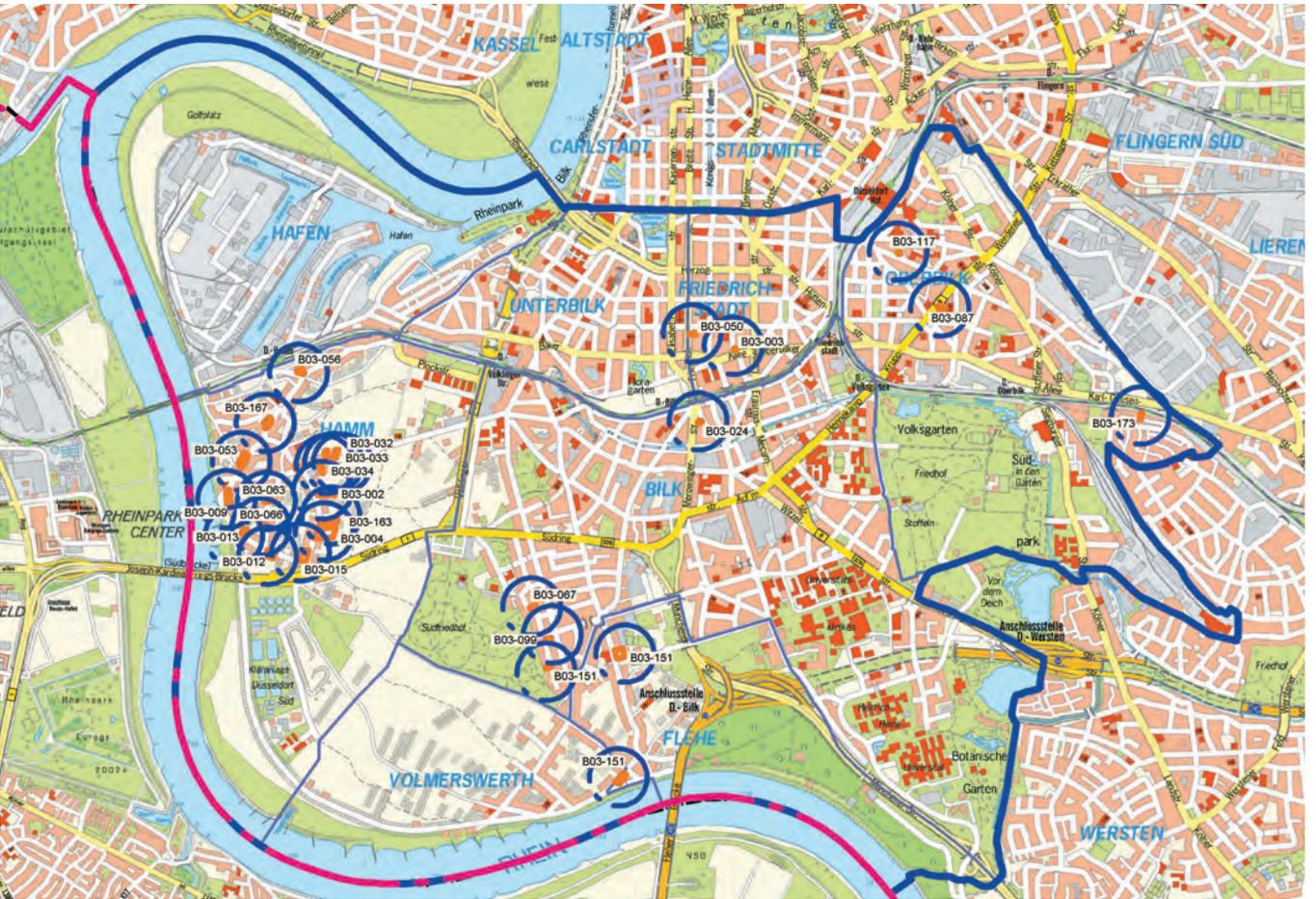
Ifd. Nr.	Stadtteil	Straße	Grundstück (m <sup>2</sup> )		GWB	EFH	B-Plan-Nr.
			Fläche(1)	BGF			
B02-027	Flingern-Süd	Mettmanner Straße (23-31)	2.433	4.438	✓	–	–
B02-032	Flingern-Nord	Rosmarinstraße (37)	252	1.008	✓	–	5777-029
B02-016	Düsseltal	Hebbelstraße (7-11)	518	2.074	–	✓	5676-038
B02-035	Düsseltal	Tiergartenstraße (23-25)	255	510	–	✓	5676-038
<b>Anzahl</b>	<b>4</b>	<b>Summen</b>	<b>3.458</b>	<b>8.030</b>	<b>54</b>	<b>4</b>	

(1) Zahlenwerte nur grob ermittelt! (anrechenbare Fläche), GWB = Geschosswohnbau, EFH = Einfamilienhaus



lfd. Nr.	Stadtteil	Straße	Grundstück (m <sup>2</sup> )		GWB	EFH	B-Plan-Nr.
			Fläche(1)	BGF			
B03-003	Friedrichstadt	Jahnstraße (118)	0	640	✓	–	
B03-050	Friedrichstadt	Friedrichstraße (98)	0	408	✓	–	
B03-002	Hamm	Aderkirchweg (16)	461	234	✓	✓	
B03-004	Hamm	Aderkirchweg (52-60)	2.700	13	–	✓	
B03-009	Hamm	Auf den Steinen (8-12)	977	269	–	✓	
B03-012	Hamm	Auf der Böck (29-31)	1.890	966	✓	✓	
B03-013	Hamm	Auf der Böck (36-46)	1.847	834	✓	✓	
B03-015	Hamm	Auf der Böck (92)	4.204	2.500	✓	✓	
B03-032	Hamm	Fährstraße (163)	972	750	✓	✓	
B03-033	Hamm	Fährstraße (167-171)	2.566	490	✓	–	
B03-034	Hamm	Fährstraße (172)	710	375	✓	✓	
B03-035	Hamm	Fährstraße	1.425		✓	✓	5174-014
B03-053	Hamm	Hammer Dorfstraße (171ff)	2.770	2.160	✓	✓	
B03-056	Hamm	Hammer Dorfstraße (89)	1.147	1.052	✓	–	
B03-063	Hamm	Hinter der Böck (25-29)	700	480	✓	✓	
B03-066	Hamm	Hinter der Böck (51-53)	600	496	✓	✓	
B03-163	Hamm	Aderkirchweg (44)	792	630	✓	✓	
B03-164	Hamm	Aderkirchweg (59-61)	660	354	–	✓	
B03-167	Hamm	Hammer Dorfstraße (135-145)	1.792	1.056	✓	✓	5174-015
B03-168	Hamm	Florensstraße (49)	337	200	✓	✓	5174-014
B03-024	Bilk	Brunnenstraße (11)	265	2.040	✓	–	
B03-067	Bilk	Hülchrather Straße (18-20)	675	330	–	✓	
B03-099	Bilk	Nievenheimer Straße (36-38)	382	286	✓	✓	5373-028
B03-151	Bilk	Nievenheimer Straße (55)	454	316	✓	✓	5373-038
B03-087	Oberbilk	Kruppstraße (50)	556	495	✓	–	5675-040
B03-117	Oberbilk	Stahlstraße (39)	190	661	✓	–	5576-056
B03-173	Oberbilk	Heppenheimer Weg (32)	430	100	–	✓	
B03-008	Flehe	Auf dem Rheindamm (1-9)	1.772	1.320	–	✓	
B03-175	Flehe	Fleher Straße (204-226)	2.771	2.960	✓	✓	
<b>Anzahl</b>	<b>29</b>	<b>Summen</b>	<b>34.045</b>	<b>22.415</b>	<b>96</b>	<b>64</b>	

(1) Zahlenwerte nur grob ermittelt! (anrechenbare Fläche), GWB = Geschosswohnungsbau, EFH = Einfamilienhaus



lfd. Nr.	Stadtteil	Straße	Grundstück (m <sup>2</sup> )		GWB	EFH	B-Plan-Nr.
			Fläche(1)	BGF			
B04-008	Oberkassel	Am Heiligenhäuschen (4)	690	376	–	✓	5277-070
B04-011	Oberkassel	Bruggrafenstraße (8-10)	652	956	✓	–	5377-019
B04-014	Oberkassel	Cimpernstraße (4)	199	373	✓	–	
B04-031	Oberkassel	Leostraße (14-20)	561	910	✓	–	5377-029
B04-078	Heerdt	Heerdter Landstraße (105)	895	840	✓	–	5077-047
B04-108	Lörick	Bonifatiusstraße (12-14)	546	150	–	✓	5079-022
B04-064	Lörick	Bonifatiusstraße (17)	342	140	–	✓	5079-022
B04-065	Lörick	Bonifatiusstraße (20-28)	2.188	260	–	✓	5079-022
B04-016	Lörick	Eschweilerstraße (7-9)	1.822	360	–	✓	5279-005
B04-088	Lörick	Euskirchener Straße (44)	963	210	–	✓	5279-005
B04-025	Lörick	Hinsbecker Straße (4-6)	1.761	500	–	✓	5279-006
B04-104	Lörick	Josef Willecke Straße (20a)	282	130	–	✓	5079-022
B04-101	Lörick	Josef Willecke Straße (24)	421	130	–	✓	5079-022
B04-107	Lörick	Kreutzerstraße (1)	530	150	–	✓	5079-022
B04-035	Lörick	Lobbericher Straße (1)	971	250	–	✓	5279-006
B04-034	Lörick	Lobbericher Straße (9)	904	160	–	✓	5279-006
B04-096	Lörick	Lotharstraße (13-15)	332	196	✓	–	5278-035
B04-050	Lörick	Oberlöricker Straße (350)	680	140	–	✓	5079-022
B04-051	Lörick	Oberlöricker Straße (360)	1.730	140	–	✓	5079-022
B04-055	Lörick	Oberlöricker Straße (394)	1.602	704	–	✓	5079-022
B04-099	Lörick	Rolf Bongs Straße (11-15)	710	240	–	✓	5079-022
B04-105	Lörick	Rolf Bongs Straße (12)	197	120	–	✓	5079-022
B04-063	Lörick	Walbecker Straße (5)	1.199	405	–	✓	5278-022
B04-028	Niederkassel	Kaiser Freidrich Ring (120-122)	607	380	–	✓	5278-052
B04-038	Niederkassel	Niederkasseler Kirchweg (146)	357	462	✓	–	5278-021
B04-089	Niederkassel	Peter-Roos-Straße (7)	880	820	✓	–	5278-026
<b>Anzahl</b>	<b>26</b>	<b>Summen</b>	<b>22.021</b>	<b>9.502</b>	<b>40</b>	<b>34</b>	

(1) Zahlenwerte nur grob ermittelt! (anrechenbare Fläche), GWB = Geschosswohnungsbau, EFH = Einfamilienhaus



lfd. Nr.	Stadtteil	Straße	Grundstück (m <sup>2</sup> )		GWB	EFH	B-Plan-Nr.
			Fläche(1)	BGF			
B05-034	Kaiserswerth	Kalkumer Schlossallee (45)	631	260	–	✓	5285-006
B05-033	Kaiserswerth	Kesselsbergweg (33)	1.185	920	–	✓	5285-010
B05-068	Kaiserswerth	Sankt Göres Straße (42)	670	460	✓	✓	
B05-076	Wittlaer	Am Töllershof (19)	896	160	–	✓	5187-003
B05-075	Wittlaer	Am Töllershof (20)	1.269	160	–	✓	5187-003
B05-077	Wittlaer	Am Töllershof (24)	1.085	180	–	✓	5187-003
B05-078	Wittlaer	Am Töllershof (32)	838	180	–	✓	5187-003
B05-079	Wittlaer	Bockumer Straße (5-7)	1.970	300	–	✓	5187-003
B05-015	Wittlaer	Bockumer Straße (60-70)	4.214	780	–	✓	
B05-014	Wittlaer	Bockumer Straße (65, 67)	2.752	640	–	✓	
B05-081	Wittlaer	Bockumer Straße (9-11)	1.992	300	–	✓	5187-003
B05-085	Wittlaer	Einbrunger Straße (49)	5.087	960	–	✓	5287-001
B05-080	Wittlaer	Rheinweg (6)	894	180	–	✓	5187-003
B05-062	Wittlaer	Schulweg (7-77)	2.625	600	–	✓	
B05-063	Wittlaer	Sonnenacker (7)	582	150	–	✓	5088-004
B05-070	Wittlaer	Wittgatt (11)	726	180	–	✓	5088-002
B05-071	Wittlaer	Zur Schwarzbachmündung (13)	1.676	270	–	✓	
B05-093	Angermund	Espenweg (8)	2.753	240	–	✓	5487-001
B05-023	Angermund	Heiderweg (28a)	1.587	200	–	✓	5487-003
<b>Anzahl</b>	<b>19</b>	<b>Summen</b>	<b>33.432</b>	<b>7.120</b>	<b>4</b>	<b>38</b>	

(1) Zahlenwerte nur grob ermittelt! (anrechenbare Fläche), GWB = Geschosswohnungsbau, EFH = Einfamilienhaus



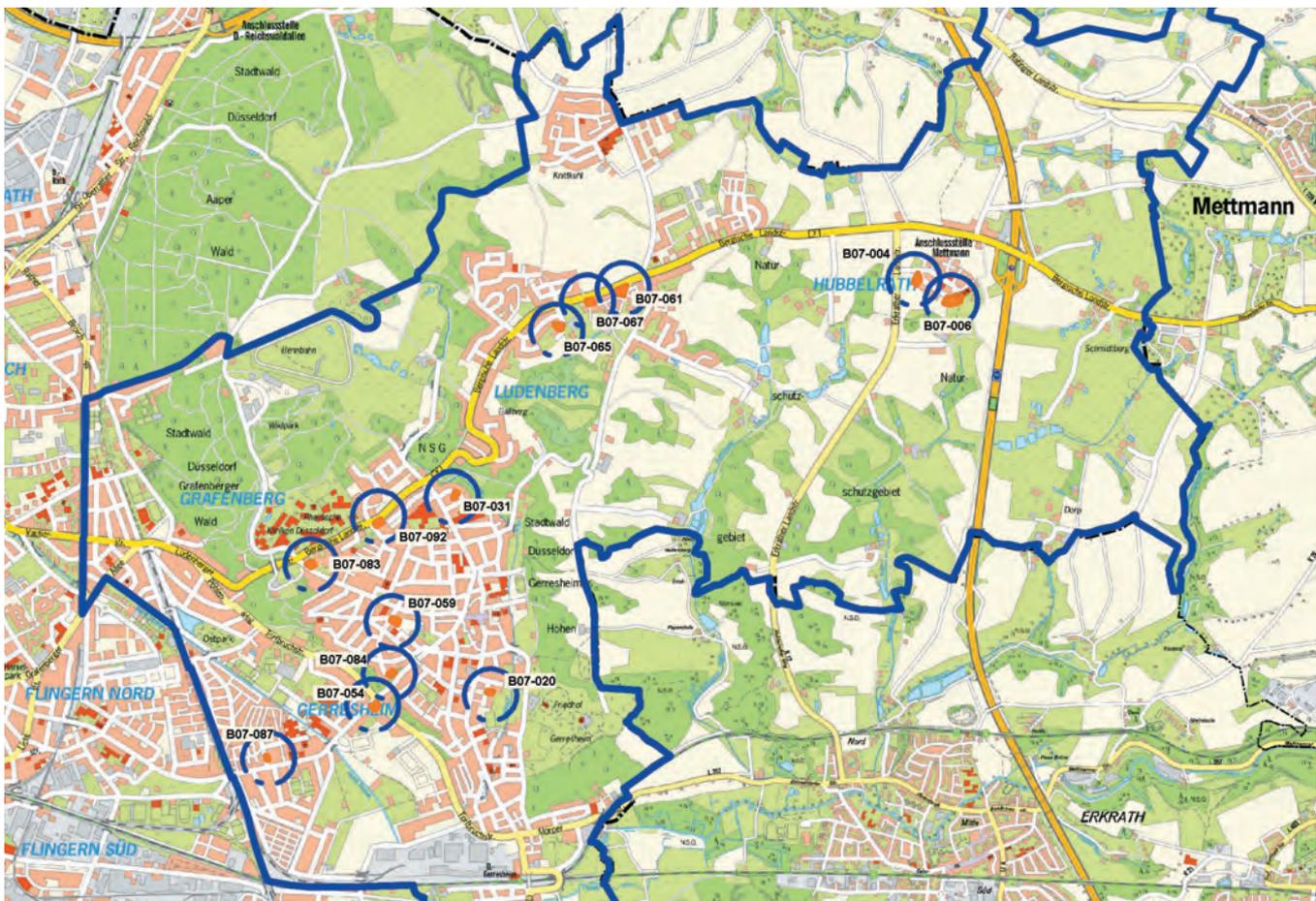
Ifd. Nr.	Stadtteil	Straße	Grundstück (m <sup>2</sup> )		GWB	EFH	B-Plan-Nr.
			Fläche (1)	BGF			
BB06-063	Unterrath	Auerhahnweg (41)	445	115	–	✓	5381-017
B06-056	Unterrath	Auerhahnweg (5) im Bau	653	175	–	✓	5381-017
B06-005	Unterrath	Auf den Geisten (1)	253	759	✓	–	
B06-006	Unterrath	Auf den Geisten (9)	298	360	✓	–	
B06-007	Unterrath	Breisacher Straße (5)	293	175	–	✓	
B06-019	Unterrath	Kartäuserstraße (26)	482	648	✓	–	5482-035
B06-020	Unterrath	Kartäuserstraße (34-36)	1.154	959	✓	–	5482-035
B06-059	Unterrath	Lemgoer Weg (14)	290	200	–	✓	5581-026
B06-060	Unterrath	Lemgoer Weg (18-22)	975	767	–	✓	5581-026
B06-061	Unterrath	Lemgoer Weg (28-30)	685	564	–	✓	5581-026
B06-062	Unterrath	Lemgoer Weg (40-42)	355	242	–	✓	5581-026
B06-001	Unterrath	Mettlacher Straße (13)	338	312	–	✓	
B06-077	Unterrath	Mettlacher Straße (42)	368	154	–	✓	
B06-054	Unterrath	Mühligweg (24)	1.884	300	–	✓	5381-017
B06-049	Unterrath	Ziegelstraße (17)	462	616	✓	–	
B06-034	Rath	Selbecker Straße (34)	234	388	✓	–	
B06-045	Rath	Wittener Straße (13)	484	900	✓	✓	
B06-024	Mörsenbroich	Münsterstraße (392)	456	566	✓	–	5580-053
B06-051	Mörsenbroich	Münsterstraße (410)	526	966	✓	–	5580-053
B06-033	Mörsenbroich	Sankt-Franziskus-Straße (64)	464	449	✓	–	5680-036
B06-039	Mörsenbroich	Vinckestraße (19-21)	1.048	520	–	✓	5679-043
<b>Anzahl</b>	<b>21</b>	<b>Summen</b>	<b>12.147</b>	<b>10.135</b>	<b>67</b>	<b>18</b>	

(1) Zahlenwerte nur grob ermittelt! (anrechenbare Fläche), GWB = Geschosswohnungsbau, EFH = Einfamilienhaus



lfd. Nr.	Stadtteil	Straße	Grundstück (m <sup>2</sup> )		GWB	EFH	B-Plan-Nr.
			Fläche(1)	BGF			
B07-083	Gerresheim	Benderstraße (169)	1.035	540	✓	✓	5978-049
B07-082	Gerresheim	Dreher Straße (173)	709		–	✓	
B07-020	Gerresheim	Gudastraße (8)	555	300	–	✓	6077-045
B07-054	Gerresheim	Torfbruchstraße (179)/ Dreher Straße	1.297	765	✓	–	
B07-059	Gerresheim	Von-Gahlen-Straße (9-13)	1.380	1.230	✓	–	5978-050
B07-087	Gerresheim	Wiebachweg (34)	359	120	–	✓	
B07-092	Gerresheim	Heinrich-Könn-Straße (2-4)	1.246	2.080	–	✓	
B07-061	Ludenberg	Am Gartenkamp (1-9)/ Bergische Landstraße	2.495	280	–	✓	6180-004
B07-067	Ludenberg	Am Gartenkamp (49)	1.302	160	–	✓	6180-004
B07-065	Ludenberg	Am Keienhof (3)	1.411	280	–	✓	6080-010
B07-031	Ludenberg	Hochdahler Straße (7)	792	170	–	✓	
B07-006	Hubbelrath	Am Scheidt (1-9)	2.800	960	–	✓	6380-003
B07-004	Hubbelrath	Am Scheidt (33)	1.730	220	–	✓	6380-003
<b>Anzahl</b>	<b>13</b>	<b>Summen</b>	<b>17.111</b>	<b>7.105</b>	<b>25</b>	<b>20</b>	

(1) Zahlenwerte nur grob ermittelt! (anrechenbare Fläche), GWB = Geschosswohnungsbau, EFH = Einfamilienhaus



Ifd. Nr.	Stadtteil	Straße	Grundstück (m <sup>2</sup> )		GWB	EFH	B-Plan-Nr.
			Fläche (1)	BGF			
B08-003	Eller	Am Dammsteg (21-23)	885	110	–	✓	5872-014
B08-016	Unterbach	Am Seeblick (65)	758	170	–	✓	6274-004
B08-021	Eller	Am Straußenkreuz (72)	529	390	✓	–	5873-018
B08-024	Eller	Auf'm Großenfeld (6)	376	660	✓	–	
B08-045	Eller	Hasseler Richtweg (87a)	480	165	–	✓	6073-017
B08-063	Unterbach	Rathelbeckstraße (316-328)	1.770	1.872	–	✓	6175-009
B08-068	Unterbach	Seeweg (1)	257	430	✓	–	6274-003
B08-070	Eller	Zeppelinstraße (48)	253	408	✓	–	
B08-075	Eller	Wilkesfurter Straße (20a)	268	240	–	✓	5973-009
B08-079	Vennhausen	Zwickauer Straße (22-24)	997	1.336	✓	–	5975-015
B08-085	Vennhausen	Kamper Weg (180-182)	1.316	1.620	–	✓	
B08-094	Unterbach	Am Schwalbenberg (15)	1.974	350	–	✓	6274-012
B08-097	Vennhausen	Senftenberger Weg (13)	647	170	–	✓	5975-010
B08-099	Vennhausen	Karl-Frech-Straße (1)	569	135	–	✓	5976-017
B08-102	Eller	Dillenburg Weg/Butzbachweg	1.390	420	–	✓	5873-016
<b>Anzahl</b>	<b>15</b>	<b>Summen</b>	<b>12.469</b>	<b>8.476</b>	<b>63</b>	<b>14</b>	

(1) Zahlenwerte nur grob ermittelt! (anrechenbare Fläche), GWB = Geschosswohnungsbau, EFH = Einfamilienhaus



134

lfd. Nr.	Stadtteil	Straße	Grundstück (m <sup>2</sup> )		GWB	EFH	B-Plan-Nr.
			Fläche(1)	BGF			
B09-177	Wersten	Kampstraße (52)	539	684	✓	–	
B09-095	Wersten	Kölner Landstraße (139)	951	2.276	✓	–	5773-047
B09-121	Wersten	Otto-Hahn-Straße (158)	893	135	–	✓	5672-015
B09-125	Wersten	Pascalstraße (19)	403	128	–	✓	5672-015
B09-129	Wersten	Schlebuscher Straße (10)	245	325	✓	–	5772-024
B09-145	Wersten	Werstener Dorfstraße (193)	537	772	✓	–	5872-021
B09-148	Wersten	Werstener Dorfstraße (95)	1.352	600	✓	–	5772-024
B09-118	Wersten	Werstener Feld (98)	359	345	✓	–	5772-024
B09-002	Himmelgeist	Ickerswarder Straße (225)/ Am Bärenkamp	2.865	876	–	✓	5671-019
B09-024	Holthausen	Bonnerstraße (99)/ Heggemannstraße	1.539	1.535	✓	✓	
B09-041	Holthausen	Einsteinstraße (14)	3.870	660	–	✓	5771-015
B09-200	Holthausen	Einsteinstraße (16)	3.388	1.030	–	✓	5771-015
B09-158	Holthausen	Henkelstraße (8-10)	700	792	✓	–	
B09-117	Holthausen	Meyerhofstraße (33-41)	4.474	3.000	✓	✓	5871-049
B09-027	Reisholz	Buchenstraße (13)	913	336	✓	✓	6071-030
B09-085	Benrath	Johannes-Hesse-Straße (32)	329	200	–	✓	6270-004
B09-086	Benrath	Johannes-Hesse-Straße (42)	372	200	–	✓	6270-004
B09-213	Benrath	Johannes-Hesse-Straße (44ff)	1.522	3.350	✓	–	6270-004
B09-115	Benrath	Melanchthonstraße (17)	485	276	✓	✓	6070-051
B09-185	Urdenbach	Bockhackstraße (26)	218	180	✓	✓	
B09-057	Urdenbach	Göppinger Straße (17)	670	1.020	✓	–	6168-029
B09-166	Itter	Am Trippelsberg	1.477	272	–	✓	5770-008
B09-008	Itter	Am Trippelsberg (214)	1.690	1.080	–	✓	5770-008
B09-082	Itter	Huvestraße (32)	774	240	–	✓	
B09-083	Itter	Huvestraße (37-39)	964	720	✓	✓	5770-080
B09-054	Hassels	Gnesener Straße (14)	526	660	✓	–	6071-035
B09-064	Hassels	Hasselsstraße (68)	400	744	✓	–	6171-034
B09-164	Hassels	Hoxbachstraße (90)	900	876	✓	–	6171-041
B09-130	Hassels	Stargarder Straße (24)	491	176	–	✓	6172-006
B09-183	Hassels	Süllenstraße (16-18)	721	122	–	✓	6071-027
<b>Anzahl</b>	<b>30</b>	<b>Summen</b>	<b>34.567</b>	<b>23.610</b>	<b>182</b>	<b>39</b>	

(1) Zahlenwerte nur grob ermittelt! (anrechenbare Fläche), GWB = Geschosswohnungsbau, EFH = Einfamilienhaus



Veröffentlichungen des Stadtplanungsamtes in der Reihe:  
**Beiträge zur Stadtplanung und Stadtentwicklung in Düsseldorf**

Bauflächen 2003 für Dienstleistungen und Gewerbe **(Nr. 1)**

Golzheim-Süd, Projektsteuerungsplan **(Nr. 2)**

Lichtmasterplan **(Nr. 3)**

Tendenzen der räumlichen Stadtentwicklung,  
Heute – morgen – übermorgen **(Nr. 4)**

Rahmenplan „Hochhausentwicklung in Düsseldorf“ **(Nr. 5)**

Entwicklungskonzept Kaiserswerth **(Nr. 6)**

Innovatives Wohnen „Am Quellenbusch“, Werkstattverfahren **(Nr. 7)**

Bauflächen 2005 für das Wohnen **(Nr. 8)**

Bauflächen 2005 für Dienstleistungen und Gewerbe **(Nr. 9)**

Geschäftsbericht 2004 **(Nr. 10)**

Bauflächen 2007 für das Wohnen **(Nr. 11)**

Bauflächen 2007 für Dienstleistungen und Gewerbe **(Nr. 12)**

Ein Dialog zur Stadtentwicklung – Wohnen in Düsseldorf **(Nr. 13)**

Rahmenplan Einzelhandel 2007 **(Nr. 14)**

Geschäftsbericht 2007 **(Nr. 15)**

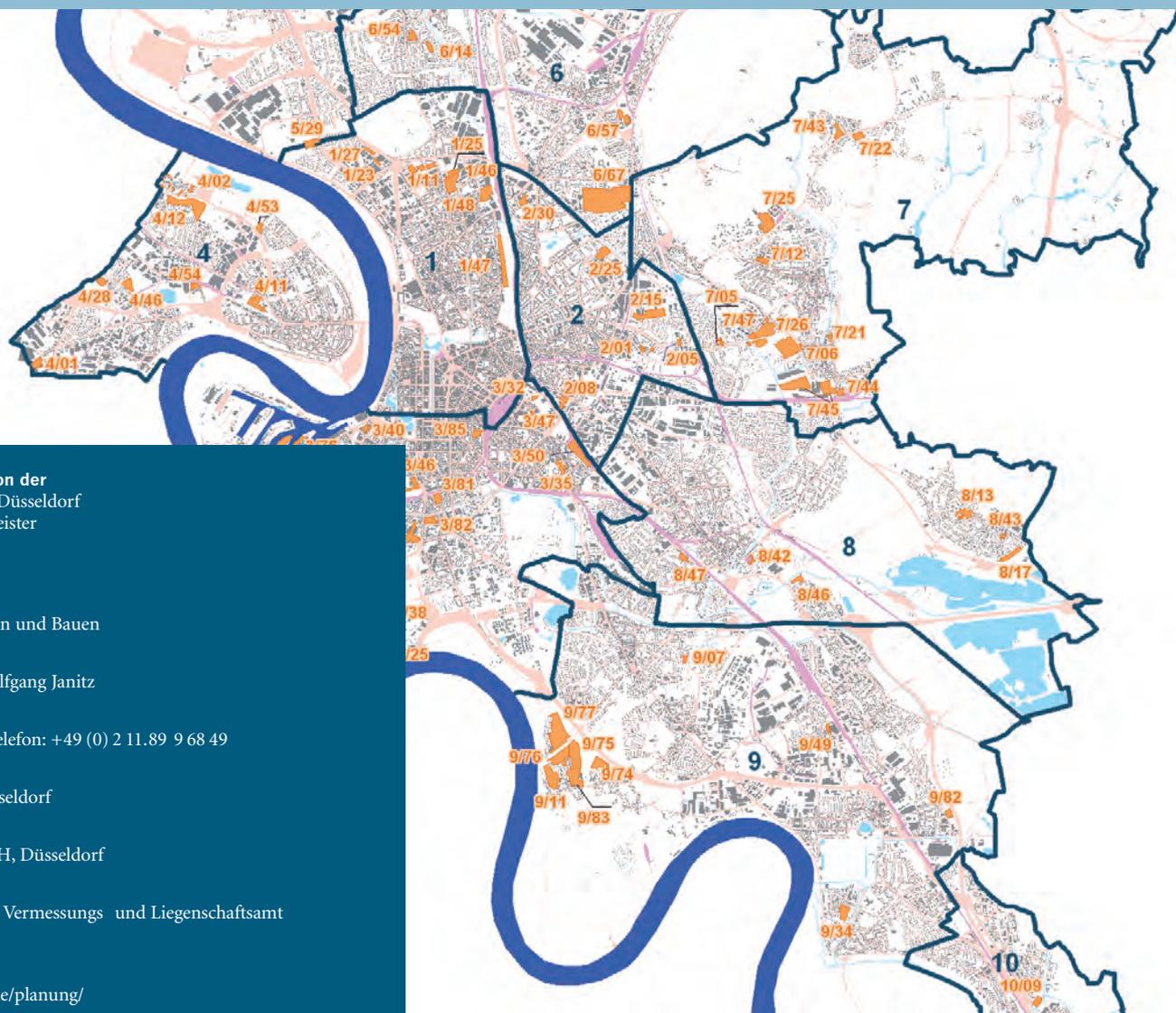
Ein Dialog zur Stadtentwicklung –  
Das Düsseldorfer Stadtquartier von morgen **(Nr. 16)**

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

Bauflächen 2009 für Dienstleistungen und Gewerbe **(Nr. 18)**

Die Veröffentlichungen stehen auch zum Herunterladen (download) auf der Homepage des Stadtplanungsamtes unter [www.duesseldorf.de/planung/veroeffentlichungen/](http://www.duesseldorf.de/planung/veroeffentlichungen/) zur Verfügung. Die Druck-Exemplare sind – insbesondere von den älteren – Veröffentlichungen zum Teil vergriffen.





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

**Verantwortlich**  
Dr. Gregor Bonin  
Dezernat für Planen und Bauen

**Redaktion**  
Ulrike Geßner, Wolfgang Janitz

**Ansprechpartner**  
Wolfgang Janitz, Telefon: +49 (0) 2 11.89 9 68 49

**Gestaltung**  
Beate Tebartz, Düsseldorf

**Druck**  
Druckstudio GmbH, Düsseldorf

**Luftbilder, Bilder**  
Stadtplanungsamt, Vermessungs- und Liegenschaftsamt

VII/09 0,6

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