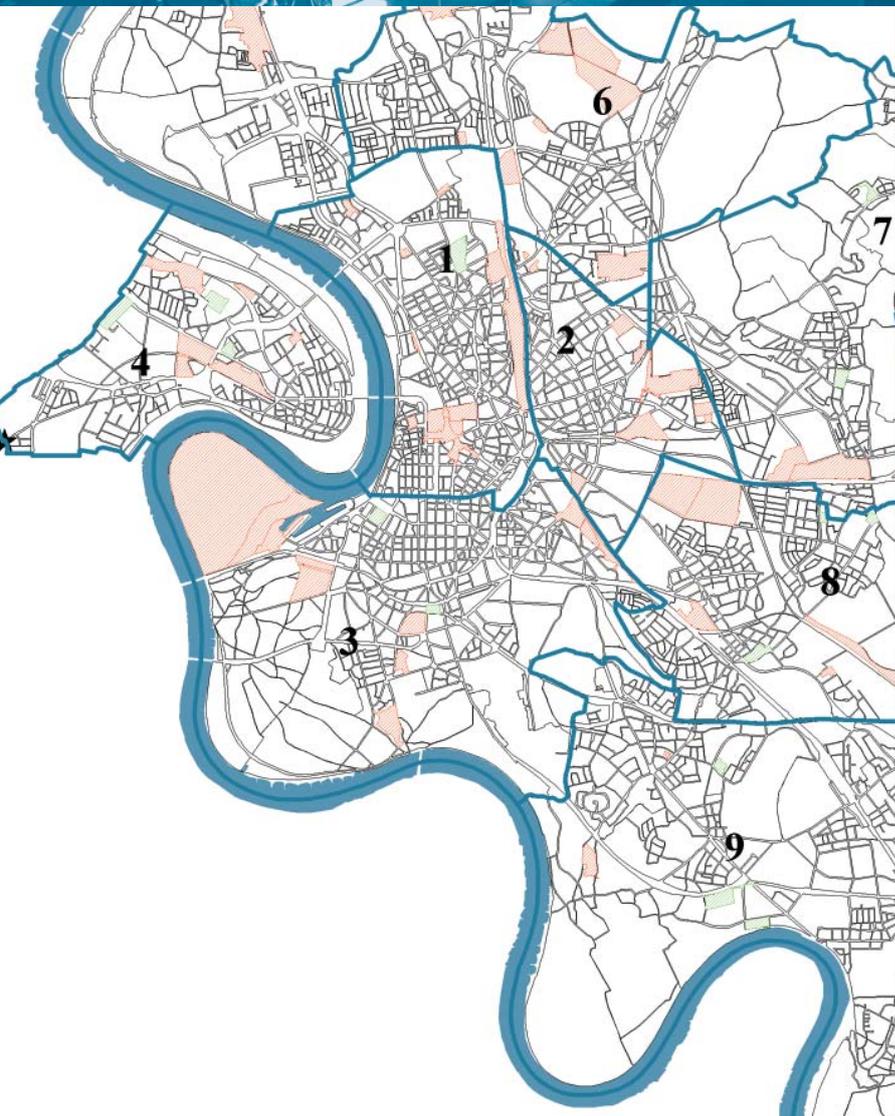




Geschäftsbericht 2007

Beiträge zur Stadtplanung und Stadtentwicklung

15



Vorwort

Liebe Leserin,
Lieber Leser,

die deutschen Großstädte sehen sich mit neuen Herausforderungen konfrontiert. Die Globalisierung, informationstechnologische Neuerungen und die fortschreitende europäische Integration begleitet durch den soziodemographischen Wandel werden die Struktur und die Rolle der Städte nachhaltig verändern. Mehr denn je stehen die Städte und Regionen auf nationaler wie auch internationaler Ebene im Wettbewerb um Arbeitsplätze und Bewohner.

Der Landeshauptstadt Düsseldorf ist es gelungen, sich in den vergangenen Jahren sowohl als Wohn- als auch Wirtschaftsstandort in eine sehr gute Position zu bringen und rangiert in deutschlandweiten Städterankings mit guten Wachstumsprognosen auf den vordersten Plätzen.

Das Stadtplanungsamt entwirft mit seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern den städtebaulichen Rahmen für die Entwicklung der Stadt und initiiert Prozesse, die letztendlich zu neuen Investitionen und Bevölkerungswachstum führen. Ziel ist eine prosperierende, kreative, integrative und zukunftsfähige Stadt, die allen Einwohnerinnen und Einwohnern hohe Lebensqualität bietet und ihnen die Möglichkeit eröffnet, aktiv an allen Aspekten urbanen Lebens teilzunehmen.

Wesentlicher Leitgedanke der Planung ist im Sinne des Nachhaltigkeitsgrundsatzes die „Innen- vor Außenentwicklung“. Demnach stellen die Umstrukturierungsflächen einen Schwerpunkt der stadtplanerischen Aktivitäten dar. Brachen werden reaktiviert und für neue, häufig gemischte Nutzungen überplant. Vorhandene Qualitäten werden gesichert, weiterentwickelt



und – wo erforderlich – neue geschaffen. Am Beispiel der Neuen Stadtquartiere Derendorf wird dies besonders anschaulich.

Markante Großprojekte prägen das Bild einer Großstadt und bilden die Leuchttürme der Stadtentwicklung. Eine erfolgreiche Stadtentwicklung umfasst aber auch Strategien, Konzepte und Maßnahmen zur Steigerung der alltäglichen Lebensqualität in der Gesamtstadt und insbesondere in den Quartieren – dem unmittelbaren Lebensumfeld der Wohnbevölkerung.

In den Jahren 2005 bis 2007 ist städtebaulich viel geschehen. Eine Auswahl an Planungen und Projekten, die im Stadtplanungsamt bearbeitet wurden, werden in diesem Geschäftsbericht vorgestellt.

Weitere Informationen zu Düsseldorfer Planungen sowie diese und weitere Broschüren finden sie unter:

www.duesseldorf.de/planung.

Viel Freude beim Lesen.

Beigeordneter
Dr. Gregor Bonin



Inhalt	Seite
1. Einleitung	6
2. Das Stadtplanungsamt im Überblick	8
2.1 Aufgaben und Aufbau	8
2.2 Personal	9
2.3 Haushalt	9
2.4 Planungsumfeld	9
3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung	10
3.1 Stadtentwicklung	10
3.1.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	10
3.1.2 Planungen und Konzepte für die Gesamtstadt und ihre Teilräume	11
3.1.3 Abstimmung mit der Region	12
3.1.4 Realnutzungskartierung	12
3.2 Stadterneuerung	13
3.3 Bauleitplanung	16
3.3.1 Flächen der Nutzungsmischung – Wohnen und Arbeiten	18
3.3.2 Wohnbauflächen	21
3.3.3 Flächen für Dienstleistung und Gewerbe	27
3.3.4 Besondere Entwicklungsbereiche	32
3.4 Gestaltung des öffentlichen Raumes	38
4. Planungskultur	41
4.1 Qualitätssichernde Verfahren	42
4.2 Beteiligung und Information der Öffentlichkeit	46
4.3 Allgemeine Öffentlichkeitsarbeit	48
5. Ausblick	50
Anhang	52

1. Einleitung

Die Arbeit des Stadtplanungsamtes ist darauf ausgerichtet, die Stadt Düsseldorf als attraktiven und lebenswerten Wohn- und Wirtschaftsstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. So gilt es, die Bürgerinnen und Bürger an die Stadt zu binden und arbeitsplatzbezogene Zuwanderung zu generieren. Die Düsseldorfer Stadtentwicklung wird auch in Zukunft die Handlungsstränge „Stärkung des Wirtschaftsstandortes Düsseldorf“ und „Steigerung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt“ in den Mittelpunkt ihres Handelns stellen.

Dazu gehören die konkreten Ansprüche an die Stadtentwicklung wie lebendige Stadträume, erlebnisreiche Innenstadt, bedarfsgerechter Wohnraum, kundenorientierter Handel, zukunftsorientierte Arbeitsplätze, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, vielfältiges und hochwertiges kulturelles Angebot, attraktive Stadtgestaltung und Architektur. Die so definierten Ansprüche einer umfassenden Stadtentwicklung können nicht mehr allein von öffentlicher Hand erbracht werden; das Zusammenwirken von Politik, Verwaltung, Investoren und Bürgerschaft im Rahmen eines Public-Private-Partnership und anderer Formen der Beteiligung sind notwendige Voraussetzung für eine erfolgreiche Stadtentwicklung.

Der dritte Geschäftsbericht des Stadtplanungsamtes stellt bedeutende Planungen und Projekte der Stadtentwicklung und Stadtplanung vor, die Teil der positiven Entwicklung Düsseldorfs sind. Aufgrund des langen Berichtszeitraumes von drei Jahren (2005 bis 2007) und der Komplexität von Planungsvorhaben kann der vorliegende Bericht die Arbeit des Stadtplanungsamtes nur in verkürzter und beispielhafter Form wiedergeben. Trotz neuer Rechtsprechung und dadurch bedingter Verzögerungen im Verfahrensablauf konnten zahlreiche Projekte realisiert, Bebauungspläne fertig gestellt und Planungen für neue Wohn- und Arbeitsstandorte wesentlich vorangetrieben werden. In Zukunft wird angestrebt, den Geschäfts-

bericht in einem zweijährigen Rhythmus erscheinen zu lassen. Laufende und zum Abschluss gebrachte Projekte können so klar voneinander abgrenzt und möglichst viele Projekte in einem entsprechenden Umfang dargestellt werden.

Im Überblick lassen sich für den Berichtszeitraum 2005 bis 2007 folgende Themenbereiche und Meilensteine der Arbeit des Stadtplanungsamtes darstellen:

- Die gleichberechtigte Personalentwicklung wurde fortgeführt und die Gleichstellung von Frauen und Männern konnte im Rahmen der Neueinstellungen sowohl auf Sachbearbeiter- als auch Führungsebene erreicht werden.



Aufbau des „STEK“

- Mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) kommt die Stadt Düsseldorf der Notwendigkeit aus geänderten wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen nach, die Zukunftsperspektiven und Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt neu zu definieren. Das noch in Bearbeitung befindliche STEK wird als wichtige Richtschnur die zukünftige, weiterhin wachstumsorientierte Stadtentwicklung leiten.

- Im Herbst 2007 wurde der Rahmenplan Einzelhandel beschlossen. Das Steuerungskonzept zeigt für die Stadtbereichs-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren Entwicklungschancen und -perspektiven auf und bringt städtebauliche Zielsetzungen der

Stadt mit den Interessen des Handels zusammen.

- Die Stadtteilerneuerung in Flingern und Oberbilk im Rahmen des Programms „Soziale Stadt NRW“ widmet sich nun schon im siebten Jahr der Erneuerung der Stadtteilzentren, den Freiflächen, dem Wohnumfeld und dem Zusammenleben im Stadtteil. Als wichtige Meilensteine im Berichtszeitraum sind der Stadtteilmarketingprozess in Flingern (Birkenstraße) und Oberbilk (Kölner Straße), die Eröffnung des Kulturhauses des Vereins Aktion & Kultur für Kinder (Akki) im Südpark sowie die Errichtung von zwei neuen Stadtteilparks (Sonnen- und Stadtwerkepark) zu nennen.



Fest im Stadtwerkepark

- Besonderer Entwicklungsbereich ist neben dem Hafen der ehemalige Güterbahnhof Derendorf. So stellen die Neuen Stadtquartiere Derendorf mit ca. 30 ha einen der größten städtebaulichen Entwicklungsbereiche Düsseldorfs dar. Der erarbeitete Bebauungsplanentwurf beinhaltet Wohnungen für 3.000 Menschen sowie Flächen für 9.000 Arbeitsplätze. 2008 soll der Bebauungsplan offen gelegt werden.

■ Mit den Bilk Arcaden entsteht im Herzen der Stadtteile Bilk, Unterbilk und Friedrichstadt ein neues Stadtteilzentrum, das die Lebensqualität nachhaltig verbessern wird. Gut zwei Jahre nachdem der Bebauungsplan rechtsverbindlich wurde, werden die Bilk Arcaden im September 2008 eröffnet.

■ Der Kö-Bogen stellt ein bedeutendes wie viel diskutiertes Planungsprojekt in der Düsseldorfer Innenstadt dar. 2007 wurde ein Architektenwettbewerb zur möglichen Fassadengestaltung durchgeführt, dessen Entwürfe intensiv mit Bürgerinnen und Bürgern vor Ort diskutiert wurden.



Bau der Bilk Arcaden

■ Die Gestaltung der Düsseldorfer Plätze im Rahmen der Aktion PLATZDA! bilden einen wichtigen Schwerpunkt der Arbeit im Stadtplanungsamt. PLATZDA! hat auch in den Jahren 2005 bis 2007 Plätze diskutiert, Plätze bespielt und Konzepte für den Bau von Plätzen erarbeitet. Die Initiativen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes wie PLATZDA! und der Lichtmasterplan haben Zeichen gesetzt und sind über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Auch der Sommerauftritt wurde erfolgreich fortgeführt. Der Gestaltung des öffentlichen Raumes wird in 2008 eine gesonderte Veröffentlichung gewidmet, so dass in diesem Geschäftsbericht vor allem visuelle Impressionen der Projekte wiedergegeben werden.

■ Der hohe Anspruch des Stadtplanungsamtes an die Qualität der Verfahren und an die Beteiligung der Öffentlichkeit, die über das vom Baugesetzbuch vorgeschriebene Maß weit hinausgeht, hat auch in den Jahren 2005 bis 2007 zu einer hohen Anzahl von qualitätssichernden Verfahren geführt. Unter dem Stichwort Planungskultur werden u. a. Beispiele für durchgeführte Wettbewerbe, Gutachter- und Werkstattverfahren vorgestellt.

■ Und nicht zuletzt hat die breite und professionelle Öffentlichkeitsarbeit des Stadtplanungsamtes mit seinem Internetauftritt, eigenen Veröffentlichungen, dem erstmals in 2007 durchgeführten Dialog



Modellstudie zum Jan-Wellem-Platz

zur Stadtentwicklung sowie zahlreichen Vorträgen und Führungen dazu beigetragen, dass Stadtentwicklung und Stadtplanung nicht nur Themen der Fachleute sind, sondern die breite Öffentlichkeit gut informiert und eingebunden ist.



Richard Erben
Leiter Stadtplanungsamt

2. Das Stadtplanungsamt im Überblick

2.1 Aufgaben und Aufbau

Aufgabe der Stadtplanung ist es, die räumliche und städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und ihrer Teilräume zu planen und zu steuern. Ziele und Leitbilder bilden die Grundlage der urbanen Weiterentwicklung, die neben den planerisch-technischen Anforderungen auch soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Erfordernisse des Umweltschutzes sowie Bedarfe der Wirtschaft berücksichtigen müssen. Diese unterschiedlichsten Ansprüche und Erfordernisse führen die Akteure der Stadtplanung zu einer abgestimmten formellen wie informellen Gesamtplanung zusammen, die einzelne Projekte in den Kontext einer hochwertigen städtebaulichen Ordnung und Stadtgestaltung stellen.

Das Stadtplanungsamt begleitet die Planungsprozesse und bereitet Konzepte und Planungsgrundlagen für die politische Abstimmung im Stadtrat und seinen Ausschüssen vor. Anschließend setzt die Stadtplanung diese mit den Instrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung um.

In zwölf Planungsbereichen sowie zwei Stabstellen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes befassen sich die Mitarbeiterinnen

und Mitarbeiter mit allen Aspekten der Stadtplanung. Neben der Schaffung von Baurecht in den zwei städtebaulichen Planungsabteilungen stellen die Stadtentwicklung und Stadterneuerung sowie die Planungsverfahren und zentralen Dienste, zu denen beispielsweise auch die Geschäftsstelle des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung (APS) zählt, wesentliche Aufgaben des Planungsamtes dar. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird das Stadtplanungsamt zudem regelmäßig beteiligt. Diese Aufgabenbereiche lassen sich nicht scharf voneinander trennen, vielmehr sind sie im Sinne einer positiven Stadtentwicklung in Einklang zu bringen.

Die durchgeführte produktorientierte Reorganisation des Stadtplanungsamtes wurde in den Jahren 2005 bis 2007 auch räumlich umgesetzt. Nach umfangreichen Renovierungs- und Umbauarbeiten wurden die einzelnen Abteilungen und Bereiche des Stadtplanungsamtes räumlich zusammengeführt, so dass sich jetzt kurze Wege und eine bessere Kommunikation untereinander ergeben.

Zum 01.05.2006 nahm das Dezernat für Planen und Bauen unter Leitung des neu gewählten Dezernenten Dr. Gregor Bonin

in den Räumlichkeiten Kaistraße 11 im Medienhafen seine Arbeit auf. Zuvor war der Bau- und Planungsbereich lange Zeit durch den Oberbürgermeister, Herrn Erwin, selbst betreut worden. Amt 61 hat die IT-Betreuung für das Dezernatsbüro und die dort integrierten Bereiche Koordination Medienhafen und Bauinvestitionscontrolling übernommen.

Ebenfalls im Jahr 2006 wurde das verwaltungsinterne Auskunftssystem „Geographische Planungsdatenbank“ in Betrieb genommen. Auf Grundlage des vorhandenen Map Info-Systems wurde ein geographisches Auskunftssystem mit Verlinkung zu allen rechtskräftigen Plänen erstellt, welches kontinuierlich um weitere Inhalte ergänzt wurde, wie z. B. die Düsseldorfer Satzungsgebiete, den aktuellen Flächennutzungsplan, die Realnutzungskartierung oder die Landschafts- und Hochwasserschutzgebiete. Die Aufnahme weiterer planungsrelevanter Informationen ist vorgesehen. Es hat sich gezeigt, dass dieses Auskunftssystem für viele Bereiche der Gesamtverwaltung von Interesse ist und so wurden weitere Nutzer aus anderen Dienststellen für entsprechende Zugriffe berechtigt.

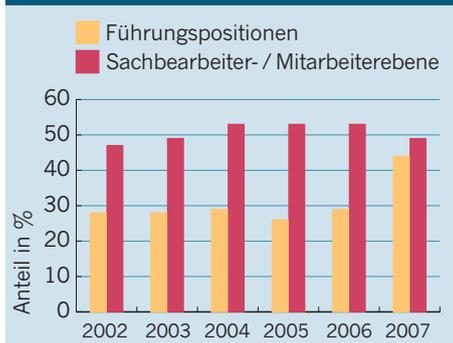
Organigramm Stadtplanungsamt (Stand 05/2008)



2.2 Personal

Das Stadtplanungsamt hatte zum 31.12.2007 insgesamt 85 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Damit ist der Personalstand gegenüber der Anzahl 86 aus dem letzten Berichtsjahr 2004 nahezu unverändert. Im Detail haben sich jedoch einige Änderungen ergeben. Aufgrund des Erreichens der Altersgrenze, dem Wechsel in andere Bereiche der Verwaltung oder aus privaten Gründen verließen einige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das Stadtplanungsamt. Bei den zwölf Neueinstellungen lag der Anteil der Frauen mit 67 % wie in den Vorjahren recht hoch, so dass die geschlech-

Entwicklung des Frauenanteils 2002 bis 2007



terspezifische Verteilung im Stadtplanungsamt nunmehr fast ausgeglichen ist.

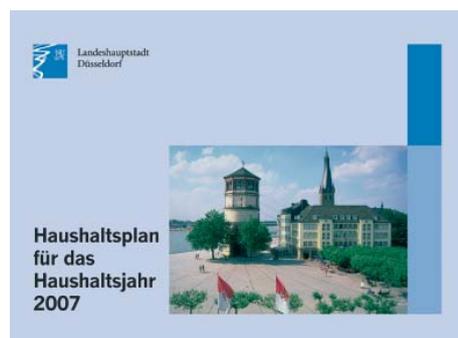
Da auch Führungsstellen neu zu besetzen waren, hat sich auch hier die Quote deutlich verändert. Von den derzeit 16 Führungsstellen sind mittlerweile sieben mit Frauen besetzt. Somit ist sowohl auf Führungs- als auch auf Sacharbeiterebene das Geschlechterverhältnis nahezu ausgeglichen.

Das Stadtplanungsamt beteiligt sich auch aktiv an der Ausbildung zukünftiger Stadtplanerinnen und Stadtplaner oder artverwandter Berufe. So nutzten in den Jahren 2005 bis 2007 dreizehn Studierende die Möglichkeit für ein studienbegleitendes Praktikum im Stadtplanungsamt Düsseldorf. Im Rahmen ihres Vorbereitungsdienstes für die Laufbahn des höheren bautechnischen Verwaltungsdienstes wurden in diesem Zeitraum sieben Referendarinnen und Referendare der Landeshauptstadt Düsseldorf zugewiesen, um hier ihren vorgeschriebenen Ausbildungsabschnitt in einer Kommune zu absolvieren.

2.3 Haushalt

In den Jahren 2005 bis 2007 wurden vom Stadtplanungsamt insgesamt rund 1,4 Millionen Euro für Planungsleistungen eingesetzt. Es handelte sich hierbei um Planungsaufträge für die Bauleitplanung, Gutachten im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauleitplänen, Expertisen als Grundlage für die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes, Gestaltungsaufträge für den öffentlichen Raum, Kosten für die Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe, Werkstattverfahren oder qualitätssichernder Verfahren und Maßnahmen zur Information der Öffentlichkeit. Von diesen Mitteln wurden 87 % (1.221.964 Euro) für Stadtplanungsmaßnahmen und 13 % (184.364 Euro) für die Gestaltung des öffentlichen Raumes verwandt.

Nach wie vor wurden im Rahmen von Public-Private-Partnership-Projekten auch von privaten Investoren finanzierte Planungsaufträge durch das Stadtplanungsamt begleitet. Durch diese externe Finanzierung erhöht sich der Handlungsspielraum des Stadtplanungsamtes und bietet weitere Möglichkeiten für eigene Planungsaufträge.



184.364 EURO	GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMES
+ 1.221.964 EURO	STADTPLANUNGSMASSNAHMEN
<hr/>	
= 1,4 MIO. EURO	GESAMTAUSGABEN DES STADTPLANUNGSAMTES

2.4 Planungsumfeld

Das Stadtplanungsamt sieht sich mit neuen veränderten Rahmenbedingungen konfrontiert und muss diese in die laufende Arbeit integrieren. So ergaben sich ab Mitte des Jahres 2007 wesentliche Auswirkungen auf die Zeitplanung und die inhaltliche Ausgestaltung von Städtebaulichen Verträgen. Ging man bisher davon aus, dass Grundstücksgeschäfte und städtebauliche Verträge keine öffentlichen Beschaffungen im Sinne der §§ 97 ff des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) seien, so änderte sich diese Betrachtungsweise. Die Rechtsprechung des für Düsseldorf zuständigen Oberlandesgerichts (OLG) Düsseldorf stellte fest, dass bei einer Kombination von Grundstücksverkauf und einem städtebaulichen Vertrag, der einen Erwerber zur Beachtung spezifischer Vorgaben des Verkäufers verpflichtet, eine unter das Vergaberecht fallende Baukonzession entstehen kann. Diese Entscheidung fand bundesweit Beachtung und führte auch in Düsseldorf zu einer umfassenden Überprüfung aller anstehenden Projekte. Aufgrund der Komplexität der Sachverhalte dauerten diese Prüfungen in 2007 noch an. Eine Weiterführung der Verfahren war daher vorerst nicht möglich, vorgesehene Zeitplanungen konnten nicht mehr eingehalten werden und es konnten den Berichtszeitraum betreffend weniger Verfahren abgeschlossen werden.

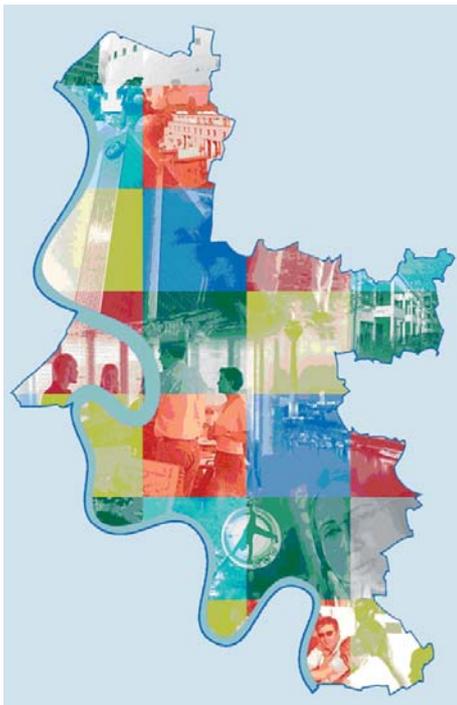
3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

3.1 Stadtentwicklung

In Abgrenzung zur rechtsverbindlichen Bauleitplanung, die sich auf die baulich-räumliche Entwicklung bezieht, hat die Stadtentwicklung die Steuerung der Gesamtentwicklung der Stadt, die auch gesellschaftliche, wirtschaftliche, kulturelle und ökologische Faktoren beinhaltet, zur Hauptaufgabe. Stadtentwicklung verlangt somit eine interdisziplinäre, integrierte und zukunftsgerichtete Herangehensweise.

Besondere Herausforderungen der Stadtentwicklung stellen z. B. der demographische Wandel, die Globalisierung, die Verankerung der Nachhaltigkeit auf der lokalen Ebene (Lokale Agenda) sowie eine neue Beteiligungskultur der Bürgerinnen und Bürger dar.

Nachfolgend werden wichtige Instrumente der Stadtentwicklung vorgestellt.



Logo STEK

3.1.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist eine wachsende Stadt. Sie hat den Aufbruch in eine globalisierte Welt erfolgreich gemeistert und zählt zu den Städten mit der höchsten Lebensqualität, einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur und anhaltender Zuwanderung. Doch wo steht die Stadt morgen?

So gilt es sich schon heute im globalen Wettbewerb der Standorte zu positionieren und dabei soziale Gerechtigkeit sowie einen schonenden Umgang mit den Ressourcen nachhaltig sicherzustellen. Gleichzeitig ist es ein Ziel der Landeshauptstadt, weiteres Wachstum hinsichtlich Wirtschaft und Bevölkerung bei stetiger Verbesserung des Lebensumfeldes zu generieren. Deshalb beauftragte der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS) am 28.11.2006 das Stadtplanungsamt mit der Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) unter dem Titel „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“.

Aufbauend auf dem vom Amt für Statistik und Wahlen erarbeiteten Demographiebericht – einer kleinräumigen Prognose der städtischen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020 – bietet das Stadtentwicklungskonzept einen mittel- bis langfristigen Orientierungsrahmen. Dieser zeigt die maßgeblichen quantitativen und qualitativen Faktoren auf, an denen die räumliche Stadtentwicklung in den nächsten Jahrzehnten ausgerichtet werden kann. Für die Landeshauptstadt prognostiziert der Demographiebericht bis zum Jahr 2020 ein Bevölkerungswachstum auf über 600.000 Einwohner. Vor allem junge Menschen kommen zu Ausbildungszwecken oder zum Arbeiten in die Landeshauptstadt. Dieses hat direkte Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, so dass zusätzlich zu den Familien und zur wachsenden Gruppe älterer Menschen, den hochqualifizierten jungen

Menschen bei der Entwicklung neuer Wohnkonzepte besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden muss.

Neben dem Themenfeld Wohnen setzt sich das Stadtentwicklungskonzept intensiv mit den Entwicklungen am Wirtschaftsstandort Düsseldorf und dem Angebot an Sozialen Infrastrukturen (inkl. Sport und Bewegung) auseinander. Eine vorausschauende und integrierende Weiterentwicklung dieser drei Bereiche sind eine wesentliche Voraussetzung für einen attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort. So wurden unter Federführung des Stadtplanungsamtes, aber in der fachlichen Verantwortung der beteiligten Ämter, insgesamt sieben Fachexpertisen zu diesen Themen erstellt. Diese bauen auf den Ergebnissen des Demographieberichts auf. Der Baustein Versorgung (Einzelhandel) wird in dem durch das Stadtplanungsamt erarbeiteten Rahmenplan Einzelhandel betrachtet.

Die gemeinsame Erarbeitung fachlicher Analysen ermöglichte die Definition und Lokalisierung integrierter Handlungsnotwendigkeiten und -felder. Diese wurden gemeinsam, also ämter- und ressortübergreifend, behandelt, so dass im Ergebnis integrierte Handlungsempfehlungen und Projekte entwickelt werden, die ein hohes Maß an Synergieeffekten dokumentieren. Für weitere Fachdisziplinen, die bei der bisherigen Bearbeitung des STEK nicht direkt betrachtet werden (wie z. B. Umwelt, Verkehr und Freiflächen), bilden die Inhalte des STEK dennoch eine Planungsgrundlage bei der Erstellung gesamtstädtischer Konzepte und Planungen.

Nachlaufend zur Einbringung des Stadtentwicklungskonzeptes in die politische Diskussion wird das Pilotprojekt „Informationssystem zur Stadtentwicklung“ aufgebaut. Dieses soll steuerungsrelevante statistische Indikatoren identifizieren, deren kontinuierliche Fortschreibung ermöglichen und als grundlegendes Monitoringinstrument etabliert werden.

3.1.2 Planungen und Konzepte für die Gesamtstadt und ihre Teilräume

Um Einzelprojekte im gesamtstädtischen Kontext beurteilen und in die Umgebung integrieren zu können, werden im Stadtplanungsamt Konzepte erarbeitet, die größere Planungsräume umfassen als das eigentliche Baugebiet selbst, welches der Bebauungsplan zum Inhalt hat.

Rahmenplanungen oder fachliche Konzepte stellen Planungen für einen Teilraum des Stadtgebietes dar oder beinhalten sachliche Konzepte zu einzelnen Aspekten der Stadtentwicklung. Ein teilräumlicher Rahmenplan stellt damit ein Bindeglied zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan dar. Ein sachlicher Rahmenplan ist Grundlage für die Bauleitplanung für einen bestimmten thematischen Bereich. Rahmenplanungen haben jedoch informellen Charakter, denn sie sind nicht gesetzlich normiert und begründen z. B. im Gegensatz zum Bebauungsplan kein Baurecht. Sie stellen vielmehr eine Zielvereinbarung zwischen Politik und Planungsverwaltung dar. Ein Rahmenplan besitzt eine Steuerungsfunktion, zeigt aber auch Entwicklungsspielräume auf und kann zusätzliche Impulse für weitergehende Maßnahmen geben. Aus den verschiedenen Möglichkeiten und Ansätzen lassen sich weitere Aufgabenstellungen für unterschiedliche Akteure ableiten.

So waren im Berichtszeitraum neben dem dargestellten Rahmenplan Einzelhandel u. a. die Rahmenpläne „Heerdt“ und „Güterbahnhof Derendorf“ Grundlage für mehrere Bebauungspläne. Die Darstellung letzterer Projekte erfolgt im Kapitel 3.3.

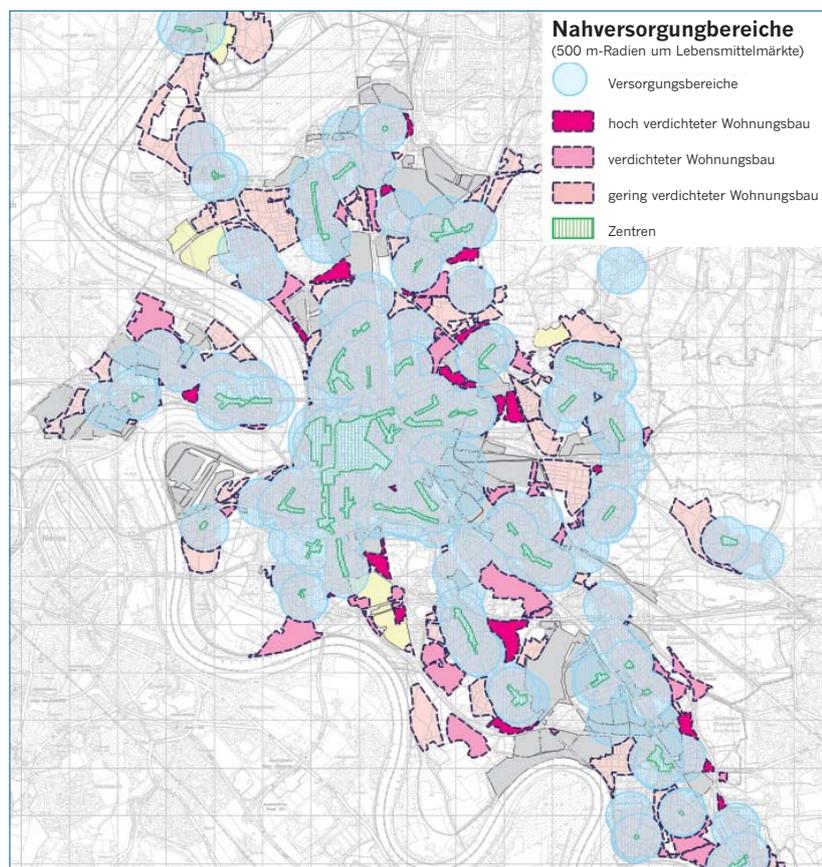
Rahmenplan Einzelhandel

Der Rahmenplan Einzelhandel ist ein zukunftsorientiertes Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung. Er bildet die Planungsziele und Leitlinien der Stadtentwicklungspolitik für den Bereich des Einzelhandels ab und wurde vom Rat der Stadt Düsseldorf im Herbst 2007 beschlossen. Er ist Bestandteil des „Stadtentwicklungskonzeptes 2020“.

Handel war schon immer eine Triebkraft der Stadtentwicklung und eine wesentliche Voraussetzung für Urbanität. Düsseldorf besitzt als Mode- und Messestadt traditionell eine große Anziehungskraft auf Besucher aus dem In- und Ausland. Diese internationale Ausrichtung und das einzigartige Profil der Düsseldorfer City mit ihrem breiten Angebotsspektrum gilt es zu erhalten und zu stärken. Gleichzeitig besitzen aber auch die zahlreichen Stadtteilzentren ihre eigene Identität, versorgen viele Bewohner wohnungsnah und bieten Kommunikationsmöglichkeiten und Treffpunkte an. Die Stadtbereichszentren,

Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren nehmen somit unterschiedliche Funktionen wahr. Der Rahmenplan zeigt für diese Zentren Entwicklungschancen und -perspektiven auf. Der demographische Wandel und die dadurch bedingte Alterung der Gesellschaft stellt die Stadtentwicklung vor neue Herausforderungen. Hier steht die Sicherstellung der fußläufigen Nahversorgung im Vordergrund des Rahmenplans. Neue Betriebsformen im Einzelhandel – wie beispielsweise die Fachmärkte – werden durch den Rahmenplan an einigen wenigen gut erreichbaren Standorten im Stadtgebiet gebündelt.

Vor dem Hintergrund des ständigen Wandels im Handel bietet der Rahmenplan Einzelhandel die Möglichkeit übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Düsseldorf mit den Interessen der Handelstreibenden in Einklang zu bringen. Investitionen des Handels und der öffentlichen Hand können so in optimaler Weise gebündelt und an urbane Standorte gelenkt werden.



Ausschnitt aus dem Nahversorgungskonzept

3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

3.1.3 Abstimmung mit der Region Regionalplan (GEP 99)

Um eine ausgewogene Entwicklung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Belange in Düsseldorf und den benachbarten Städten und Gemeinden zu sichern, werden auf der Grundlage der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalplan – kurz GEP 99 – für den Regierungsbezirk Düsseldorf konkretisiert. Er wird durch die Bezirksregierung als Regionalplanungsbehörde erarbeitet und vom Regionalrat zuletzt 1999 verabschiedet.

Der GEP 99 fördert und fordert die interkommunale Zusammenarbeit beispielsweise bei überregionalen Gewerbestandorten, regional bedeutsamen Wohnstandorten, regionalen Grünzügen und Güterverkehrszentren. Die im GEP 99 dargestellten Ziele der Raumordnung sind von allen Städten und Gemeinden des Regierungsbezirks Düsseldorf bei ihren Bauleitplanungen zu beachten. Der GEP 99 schafft somit Planungssicherheit für Gemeinden, Bürger und Unternehmen, lässt den Städten und Gemeinden jedoch ausreichend Gestaltungsspielräume für eine eigenständige Entwicklung.

Planungsabsichten werden auf die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Zielen geprüft und ggf. an diese angepasst. Ebenso kann eine Neuausrichtung des GEP 99 erforderlich sein. Eine Änderung des GEP 99 erfolgt unter Beteiligung der Kommunen, sonstigen öffentlichen Stellen sowie Privater. Das Stadtplanungsamt wurde in den Jahren 2005 bis 2007 insgesamt fünf Mal an Planungen benachbarter Gemeinden beteiligt, hat selbst aber keine Anträge auf Änderung des GEP 99 gestellt.

3.1.4 Realnutzungskartierung

Die Realnutzungskartierung stellt anschaulich die tatsächliche Flächennutzung und somit den Ist-Zustand der Stadtentwicklung dar. Die Kartierung erfolgt auf der Basis der Deutschen Grundkarte (DGK 5) durch Auswertung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, Luftbildern und Ortsbegehungen unter Berücksichtigung eines Realnutzungsschlüssels, der derzeit rund 200 Nutzungsmerkmale umfasst.

Das System der Realnutzungskarte wurde 1993 entwickelt und 1996 zum ersten Mal aufgenommen. Seitdem wird sie als digitales Kartenwerk im Stadtplanungsamt fortgeschrieben. Mit Abschluss der derzeit laufenden Aktualisierung (Sachstand: 31.12.2007) wird es möglich sein, eine neue Flächenbilanz zu erstellen, die tat-

sächliche Veränderung der Flächennutzung der zurückliegenden Jahre nachzuvollziehen und zu quantifizieren. Weiter lassen sich der Realnutzungskartierung Informationen zur Art und Grad der baulichen Nutzung entnehmen.

Darüber hinaus wird die Realnutzungskartierung ein wesentliches Element eines Informationssystems zur Stadtentwicklung sein, das im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ aufgebaut werden soll. Das hieraus zu entwickelnde Monitoring der Stadtentwicklung soll sowohl eine realitätsnahe Bewertung der Stadtentwicklung ermöglichen, als auch wichtige Hinweise für die zukünftige Ausrichtung der Stadtentwicklung geben.



Auszug aus der Realnutzungskartierung

3.2 Stadterneuerung

Düsseldorf hat die Herausforderungen des Strukturwandels und der demographischen Entwicklung produktiv gestaltend angenommen. In der Stadterneuerung gilt es attraktive und lebenswerte Wohnquartiere und Infrastrukturen zu erhalten oder sie dazu umzubauen, die Identitäten im Stadtteil zu stärken und die soziale Stabilität zu sichern.

Die Umstrukturierung der Industriebrachen eröffnet Chancen und Perspektiven in der Stadtentwicklung. Im Bereich der aufgegebenen Flächen liegen aber auch problematische Quartiere: dicht und eng bebaut, mit hohen Umweltbelastungen, wenigen Grünflächen und sozialen Verwerfungen. Bei der Abgrenzung eines Stadterneuerungsgebietes achtet die Stadtentwicklungsplanung auf die vorhandenen positiven Potenziale im Stadtteil – sowohl räumlich als auch sozial.

Für Flingern und Oberbilk hat sich diese Strategie bewährt. Auf der einen Seite verzeichnen beide Stadtteile die höchsten Bevölkerungsdichten, die niedrigsten Haushaltseinkommen und höchsten Migrantenanteile Düsseldorfs. Auf der anderen Seite wohnen in ruhigen Innenzonen der Quartiere die Lebensstilgruppen der „neuen Städter“ mit qualifizierter Arbeit und entsprechenden Einkommen. Die brachgefallenen Flächen der Schwerindustrie bieten Potenziale zur Ansiedlung neuer Dienstleistungs-, und Wohnnutzungen sowie großzügiger Grünanlagen. Diese bauliche Erneuerung ist auf nahezu allen ehemaligen Industrieflächen umgesetzt oder befindet sich in der zu realisierenden Planung.

Flingern / Oberbilk: „Soziale Stadt NRW“

Die Landeshauptstadt wählte 1999 die durch Folgen der Umstrukturierung benachteiligten Stadtteile Flingern und Oberbilk aus, um dort die Wohn- und Lebensbedingungen mit einer ressortübergreifenden Strategie zu verbessern. Seit Januar 2001 bis ca. Ende 2008 wird ein umfangreiches Vor-Ort-Programm von zwei Stadtteilbüros umgesetzt, das durch das Stadtplanungsamt koordiniert wird. Fachliche Grundlage ist ein vom Rat im Mai 2000 verabschiedetes „integriertes Handlungskonzept“. Gefördert wird das Projekt aus Mitteln der Stadterneuerung des Landes und des Bundes.

In dem Erneuerungsgebiet werden sehr unterschiedliche Maßnahmen umgesetzt – baulich-gestalterische Projekte ebenso wie Projekte zur Stärkung der sozialen Infrastruktur und des Zusammenlebens im Stadtteil. Mit der gleichzeitigen Realisierung verschiedenster Projekte in einem kurzen Zeitraum erhalten die Stadtteile einen starken Entwicklungsimpuls.



Straßencafé auf der Kölner Straße

zelhandelsbasierten Stadtteilmarketings Maßnahmen fort, die im Programmgebiet auf Grundlage der Analyse des Geschäftsbesatzes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten konzipiert wurden. Start des gemeinschaftlichen Prozesses Stadtteilmarketing waren Anfang 2007 jeweils gut besuchte Auftaktveranstaltungen in Flingern und Oberbilk. Seitdem werden konkrete Projekte zu den Themen Branchenmix, Ladenflächenmanagement, Image und Öffentlichkeitsarbeit erarbeitet – die Standortinformationen des Stadtplanungsamtes unter www.duesseldorf.de/stadtteilmarketing, die Standortexposés „Flingern hat Flair“ und „One Step Ahead“ für Oberbilk, Frequenzzählungen und der Aufbau einer jeweiligen Flächen-datenbank bei der IHK sind erste Produkte.

Die geplante Umgestaltung der Birkenstraße von der Dorotheen- bis zur Ackerstraße wird den Standort deutlich aufwerten. Auf Moderationsveranstaltungen in 2007 wurden breitere Gehwege, neue Aufenthaltsflächen, neue Baumscheiben ebenso diskutiert wie die Elemente der Beleuchtung und Möblierung des öffentlichen Raumes.



Sommer im Stadtwerpark

Stadtteilzentren

Die Stadtteilzentren Birkenstraße in Flingern und Kölner Straße in Oberbilk sollen in ihrer Leistungsfähigkeit für die Quartiersbewohner gestärkt und verbessert werden. Seit 2006 entwickeln hier mit gutachterlicher Unterstützung Einzelhändler, Dienstleister, Immobilieneigentümer, IHK und Einzelhandelsverband im Prozess des Ein-

Mit der Teilnahme an der „Fallstudie zur Förderung der Lokalen Ökonomie“ wurden 2006 Ziele und Maßnahmen zum Abbau der Einzelhandels-Leerstände in sechs Gebieten der Sozialen Stadt in NRW evaluiert. Im Ergebnis konnte die Kaufkraft in Flingern und Oberbilk gestärkt werden, ein Rückgang der Leerstandsrate war feststellbar.

3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

Freiflächen und Wohnumfeld

Im dicht bebauten Flingern und Oberbilk sind bis Ende 2007 auf 73.000 m² unterschiedliche Freizeit- und Erholungsräume neu entstanden:

- Mit Sonnen- und Stadtwerkepark wurden zwei neue Stadtteilparks hergerichtet.
- Von acht Schulhofumgestaltungen wurden in den Jahren 2005 bis 2007 jeweils zwei Schulhöfe in Flingern und Oberbilk zu Spielhöfen mit einer Investitionssumme von 600.000 Euro umgebaut.
- Als letzte von fünf neuen Spielflächen für Kinder und Jugendliche wird der Hermannplatz in 2008 umgebaut.
- Mit städtischer Unterstützung ist in 2007 der dritte großflächige Innenhof für die Nutzung durch die Wohnungsmieter umgestaltet und begrünt worden.
- Zu einem Nachbarschaftsgarten wurde ein verwaister Kinderspielplatz in einer Baulücke an der Ellerstraße im Rahmen einer städtischen Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahme umgebaut. Der Verein „Oberbilker Stadtgärtner“ pflegt und öffnet seit Sommer 2007 den Garten für den Stadtteil. Dieses Projekt

getragen, sondern auch Feste und Spiele auf den neuen Grünflächen aktiv mitgestaltet.

Die Stadtteilbüros organisieren seit 2005 Runde Tische zum Stadtwerke- und Sonnenpark sowie zu den Standorten Birkenstraße und Kölner Straße. Hier werden Aktivitäten und Problemlösungen für den öffentlichen Raum mit den Schulen und Jugendfreizeiteinrichtungen, den Bewohnern und Eigentümern, mit den Ordnungs- und Servicekräften in Verwaltung und Polizei koordiniert und mit viel Engagement für die öffentlichen Räume im Stadtteil und einen respektvollen Umgang mit ihren Ausstattungen diskutiert.

Das ehemalige Pfortnerhaus im Stadtwerkepark etablierte sich zu einer funktionierenden Anlaufstelle für Kinder und Jugendliche: Hier bieten Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe sportliche wie kulturelle Aktivitäten an. In den letzten drei Jahren ist es in der Kooperation von Bürgerinitiativen, Polizei und Jugendamt gelungen, mit Sommerfesten, dem „Kulturfrühstück“, der „Flingeraner Tafelrunde“ sowie Boule- und Soccer-Turnieren

mündungen wurden Gehwege verbreitert, Zebrastreifen angelegt, Bäume gepflanzt, zusätzliche Parkplätze geschaffen und die Behrensstraße erhielt eine Fahrradspur. Hierzu wurden rund 650.000 Euro investiert.

Das Programm zur Erneuerung der Hausfassaden wurde von den Hausbesitzern zahlreich in Anspruch genommen und verbessert das Erscheinungsbild in den Quartieren sichtbar. Insgesamt sind in Flingern und Oberbilk bis Ende 2007 155 Hausfassaden nach den städtischen Richtlinien verschönert worden, für weitere 14 Häuser liegen Bewilligungen vor. Dafür wurden in den Jahren 2005 bis 2007 600.000 Euro zugesagt, wovon die Stadt – wie bei allen bewilligten Maßnahmen – 30 % trägt.

Die aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof zahlreichen Eisenbahnunterführungen in Flingern und Oberbilk werden von Fußgängern vielfach als bedrohlich, schmutzig und dunkel empfunden. Vier Unterführungen sollen deshalb als identitätsstiftende „Visitenkarte“ neu gestaltet werden, wobei die besondere Situation in diesem Teil des öffentlichen Raumes – die



Besentag auf der Birkenstraße



Eröffnungsfest im Garten Ellerstraße



Neugestalteter Innenhof für Mieter

fand im Rahmen der Bewerbung für den Bundeswettbewerb „Entente Florale“ über das Quartier hinaus Anerkennung.

Bei den Planungen konnten wie bisher Bewohnerinnen und Bewohner ihre Interessen einbringen. Die Ergebnisse von Beteiligungswerkstätten, Wettbewerben, Schul- und Anwohnerversammlungen sind in die Gestaltungen eingeflossen. Kinder und Jugendliche, Anwohner und Hausbesitzer, Lehrer und Bezirkspolitiker haben nicht nur ihre Ideen zusammen-

die Nutzung des Hermannplatzes noch vielfältiger im Wohnquartier zu verankern. Aus kriminalpräventiver Sicht ist in 2007 mit Beteiligung von Anwohnern die Planung einer Neugestaltung entwickelt worden, die den Platz sicherer, heller und freundlicher machen wird. Die Realisierung erfolgt in 2008.

2007 ist in Flingern das Wohnumfeld insbesondere für Kinder und Senioren unter Komfort- und Sicherheitsaspekten umgebaut worden: An zehn Straßenein-

Ein- und Ausgangsbereiche sowie der Tunnelraum – über eine künstlerische Arbeit herausgehoben werden soll. Die Planungen für die Umgestaltungen der Unterführungen Wetterstraße und Gerresheimer Straße sind in 2007 weitgehend abgeschlossen. Hierfür haben Künstler mit Hauptschülern Gestaltungskonzepte entwickelt. Die Unterführungen Ellerstraße zum Mintropplatz und Kölner Straße zum Worringerplatz stehen noch auf der Agenda.

Zusammenleben im Stadtteil

Der Verein Aktion & Kultur für Kinder (Akki) eröffnete im Frühjahr 2006 sein neues Kulturhaus im Südpark; die Baukosten hierfür betrugen 2,2 Mio. Euro. Seitdem konnte sich Akki mit neuen Angeboten und Kooperationsprojekten erfolgreich an die Kinder aus Oberbilk und Flingern wenden.

Unterstützung bei der Verbesserung des Zusammenlebens erhalten die Stadtteile, indem Kristallisationspunkte für öffentliches Leben geschaffen oder besser genutzt werden. Das Potenzial der Kindertagesstätten, Schulen, Jugendfreizeiteinrichtungen, Seniorenzentren, Kulturinitiativen und des bürgerschaftlichen Engagements wird von den Stadtteilbüros gestärkt und für den Erneuerungsprozess eingesetzt. Neue Kooperationen unterstützen so die gesellschaftliche Teilhabe der Bewohnerinnen und Bewohner:

■ Kindertagesstätten und Grundschulen entwickelten Vereinbarungen, die den reibungslosen Übergang in die Schule für Kinder und Eltern erleichtern. Zusätzliche Deutschkurse wurden in den Kitas für Kinder und Eltern organisiert.

■ Eine gute Tradition hatten weiterhin Projekte mit dem Thema „Sport und Bewegung“. Kitas, Schulen, Jugendeinrichtungen und Sportvereine organisieren hier gemeinsam Aktionen, Kurse und Spiele.

■ Über das EU-Förderprogramm LOS (Lokales Kapital für soziale Zwecke) werden seit fünf Jahren Projekte von Stadtteilinitiativen für das Heranführen an den ersten Arbeitsmarkt unterstützt.

■ Bei zahlreichen kulturpädagogischen Teilnehmungsprojekten setzten sich Kinder und Jugendliche gestalterisch mit ihrer Wohnumgebung auseinander und werden dabei von Künstlern unterstützt.

■ Die Künstlerinitiative „Wo sind Sie zu Hause?“ gestaltete mit städtischer Unterstützung Geschichtensammlungen, Kulturfeste, ungewöhnliche Stadtteil-Führungen und Kunstausstellungen.

■ Im Projekt „Familienpatinnen“ werden Migrantinnen, die schon länger im Stadtteil leben, qualifiziert, anderen Migrantinnen das Einleben zu erleichtern, sie in Erziehungsfragen zu unterstützen und mit ihnen formelle Angelegenheiten zu bewältigen.

■ Mit dem „Forum Schule – Unternehmen“ wird eine Partnerschaft von lokalen Betrieben und Schulen angestrebt um Schülerinnen und Schülern den Einstieg in Ausbildung und Arbeit zu erleichtern.

■ Die „Quartierspaten Flingern und Oberbilk“ achten auf die Sauberkeit und ein intaktes Wohnumfeld in den Stadtteilen, sind Ansprechpartner und „Kümmerer“ für Bewohnerinnen und Bewohner und unterstützen tatkräftig das gewachsene bürgerschaftliche Engagement.

Konnten die in 2000 definierten Ziele des „integrierten Handlungsprogramms“ für das Stadterneuerungsgebiet Flingern / Oberbilk erreicht werden? Gelingt es, die Prozesse der Erneuerung nach Auslaufen der Landesförderung in 2009 zu verstetigen?

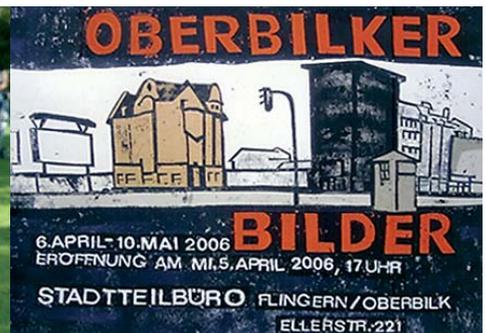
Diese Fragen gilt es in 2008 zu beantworten, Lösungswege aufzuzeigen und nachhaltige Strukturen in den Stadtteilen zu etablieren.



Schul-Spielhof Eröffnung



Integration und Kommunikation



Aktion "Wo sind Sie zu Hause?"

3.3 Bauleitplanung

Die Entwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf stellt hohe Anforderungen an das Stadtplanungsamt: Einerseits sind langfristige Visionen für die Stadt zu entwickeln und die Identität der Stadt zu bewahren, andererseits muss den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger sowie den Anforderungen der ansässigen und auch ansiedlungswilligen Wirtschaftsunternehmen Rechnung getragen werden. Die Stadtplanung muss somit die Voraussetzungen dafür schaffen, dass Projekte verschiedener Nutzungen realisiert werden können und dabei die Stadt als Lebensraum mit hoher Qualität erhalten und weiter entwickelt wird. Das Stadtplanungsamt schafft hierfür die planungsrechtlichen Grundlagen.

Der Bauleitplanung fällt dabei eine Schlüsselrolle zu: Von der Entwicklung des Flächennutzungsplanes (FNP) als vorbereitender Bauleitplan mit der beabsichtigten Stadtentwicklung nach Art der Nutzung für das gesamte Stadtgebiet bis hin zur Schaffung von konkretem Baurecht durch die verbindlichen Bebauungspläne.

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

In den Jahren 2005 bis 2007 konnten insgesamt 23 FNP-Änderungsverfahren zum Abschluss gebracht werden. Dabei lässt sich einerseits ein Trend der Überplanung ehemals gewerblich genutzter Bereiche hin zu Wohn- und Büroflächen erkennen, andererseits hatten sechs FNP-Änderungen Umnutzungen im Kontext der Einzelhandelssteuerung zum Inhalt.

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

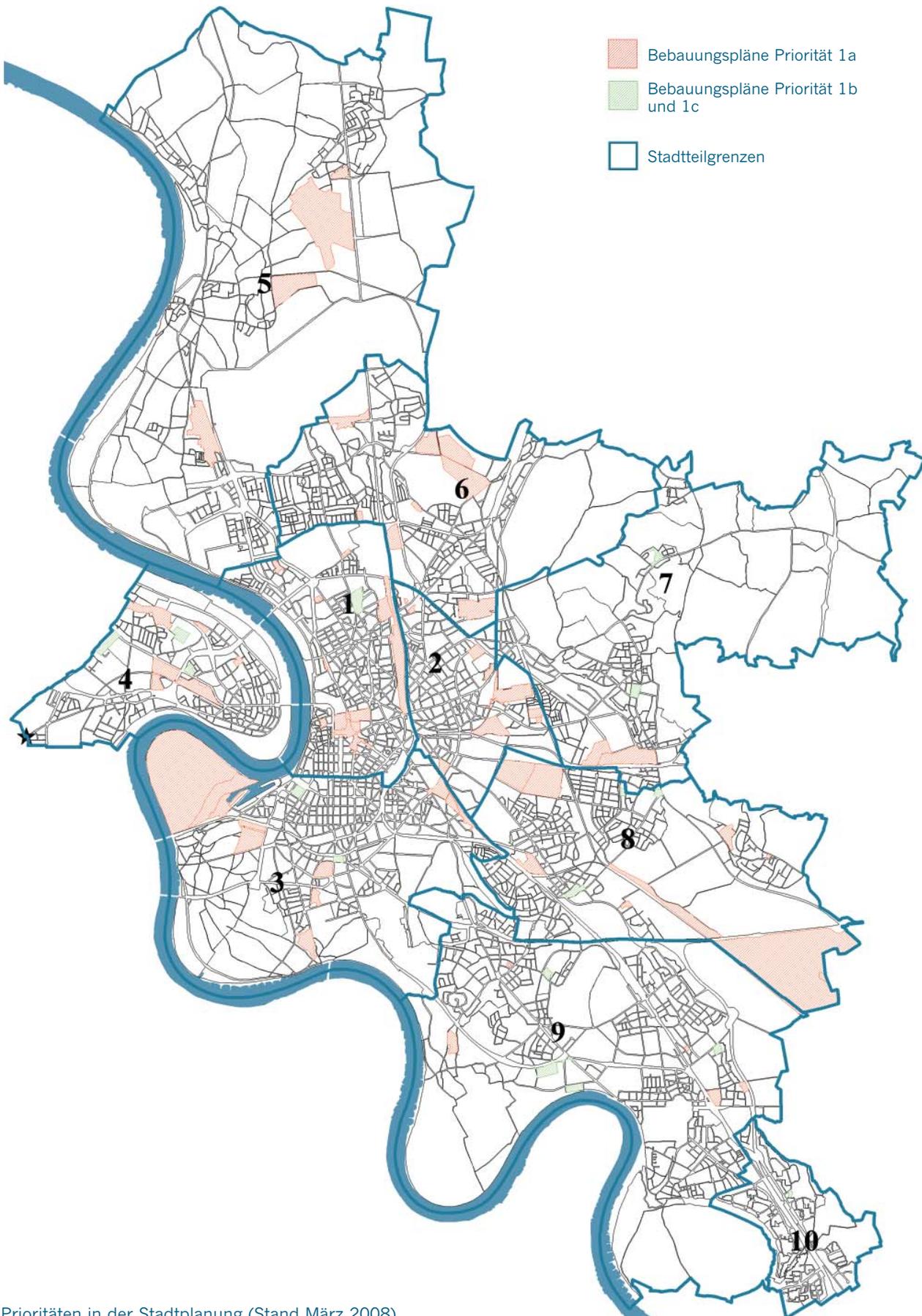
Zum Abschluss gebracht werden konnten im Zeitraum von 2005 bis 2007 insgesamt 67 Bebauungspläne.

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

Das Verfahren ist neben der klassischen Planungs- und Entwurfsarbeit wesentlich von Beteiligungsprozessen bestimmt. Bürgerinnen und Bürger, Träger öffentlicher Belange und die politischen Mandatsträger werden umfangreich in die Planungen eingebunden. Neben Veranstaltungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung der Pläne werden der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung, Ausschuss für Umweltschutz, Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung, Ordnungs- und Verkehrsausschuss sowie die Bezirksvertretungen beteiligt, ehe der Rat der Stadt abschließend entscheidet.

Das Stadtplanungsamt entwickelt die verschiedenen Projekte häufig in enger Zusammenarbeit mit Investoren und Projektentwicklern. So werden die Konzepte eng auf die Bedürfnisse der späteren Nutzer abgestimmt. Gleichwohl sind städtische Interessen und gesamtstädtische Planungsziele zu wahren. Die intensive Kooperation mit Entwicklern und Investoren machen Planungsprozesse stark von externen Faktoren abhängig und konjunkturelle Schwankungen und Veränderungen unternehmerischer Ziele erfordern eine Neuausrichtung der Planungsziele und damit besondere Flexibilität im Planungsverfahren.

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



3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

3.3.1 Flächen der Nutzungsmischung – Wohnen und Arbeiten

Nach der Entmischung der gegliederten und aufgelockerten Stadt in den 1960er Jahren wird die Nutzungsmischung von Stadtquartieren heute wieder positiver beurteilt. So genannte „Schlafstädte/-stadtteile“ mit geringer Arbeitsplatzdichte und hohen Auspendlerzahlen gelten als nicht mehr zeitgemäß.

Durch die Mischung von Arbeiten und Wohnen entsteht in den Quartieren eine hohe Vielfalt, Attraktivität und Lebendigkeit. Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten vereinfacht die Alltagsorganisation, ermöglicht Kontakte und kurze Wege. Ein belebtes Quartier wird zudem häufig als sicher wahrgenommen und erhöht somit die Aufenthaltsqualität.

Die Brachflächen in Düsseldorf bieten hierzu wieder ein „Planungsfenster“ für innerstädtische Bauflächen. Sie bieten eine Chance, den Bevölkerungsverlust der Innenstädte umzukehren. Hierzu müssen Quartiere geschaffen werden, deren Wohnangebot den Bedürfnissen der unterschiedlichen Gruppen auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt gerecht wird, die aber auch über hohe städtebauliche und freiraumplanerische Qualitäten verfügen.

Gleichzeitig gilt es die lokale Wirtschaft zu fördern und in das Quartier zu integrieren. Zudem bietet sich die Möglichkeit den Quartieren einen eigenen Charakter zu geben. Die Identifikation mit dem Quartier ist insbesondere für ältere Menschen ein wichtiger Faktor zum Aufbau sozialer Netzwerke, die zur Stabilität von Stadträumen beiträgt. Die Ergänzung der eigenen Infrastruktur der Quartiere ist eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung.

NDD Tannenstraße, Derendorf

Der Bebauungsplan für das Gelände Tannenstraße ist seit dem 17.02.2007 rechtskräftig und sieht die Schaffung von rund 500 Wohnungen sowie mehreren Bürogebäuden vor, wovon ca. 80 WE und über 20 % der Büroflächen in denkmalgeschützten Gebäuden realisiert werden. Die denkmalgeschützte Baustruktur bleibt dabei ebenso erhalten wie alte Platz- und Alleestrukturen.

Die Grey Global Group bündelt ihre Kommunikations-Services auf dem Tannenstraßenareal an der Roßstraße. Zwei denkmalgeschützte Kasernengebäude werden hierzu saniert und ein architektonisch korrespondierender Neubau mit rd. 11.500 m² Büro- und 1.250 m² Archivfläche errichtet.

Projektbereich Ecke Tannenstraße / Ulmenstraße

Der Projektentwickler Vivacon (Köln) hat das 2,1 ha große Gelände an der Ecke Tannenstraße / Ulmenstraße, das hauptsächlich aus denkmalgeschützten Kasernen besteht, vom Land NRW erworben. Die bestehenden Gebäude sind in ca. 180 Eigentumswohnungen umgebaut worden und zwischenzeitlich weitgehend fertig

gestellt und bezogen. Zwei Neubauten und eine Tiefgarage mit ca. 200 Stellplätzen komplettieren das Quartier.

Entlang der Johannstraße ist im Frühjahr 2008 auf ca. 2/3 der Fläche des Kerngebietes (MK) mit dem Bau des Landesamtes für Besoldung mit ca. 45 000 m² Bruttogeschossfläche begonnen worden. Bauanträge für einige Wohnquartiere auf dem Gelände sind bereits gestellt. Die Bauanträge für die Kindertagesstätte, mehrere Umbauten einiger denkmalgeschützter Gebäude zu Wohnungen und weitere Neubau-Wohnquartiere folgen im Jahr 2008.



Wohnen in denkmalgeschützten Gebäuden



Bebauungskonzept



Hauptsitz der GreyGlobalGroup

Rheinmetall Ulmenstraße – Rather Straße, Derendorf

Der Bebauungsplan für das 90.000 m² große Rheinmetall-Gelände wurde im März 2005 rechtsverbindlich und schafft Baurecht für ca. 89.000 m² Bruttogeschossfläche für Büros, Verwaltung und Dienstleistungen sowie ca. 300 Wohnungen. Städtebauliches Ziel ist, das ehemals industriell genutzte Rheinmetall-Gelände zu einem attraktiven Büro- und Wohnstandort zu entwickeln.

Der Bebauungsplan sieht entlang der Heinrich-Ehrhardt-Straße, Rather Straße und Ulmenstraße Kerngebietsnutzung (MK) mit einer bis zu sechsgeschossigen Bebauung vor. Im Gebietsinneren sind zwei Allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer viergeschossigen Bebauung festgesetzt.

Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist der Grünzug, der das Gebiet gliedert und die Identität sowie die Adressenbildung für künftige Gebäude ermöglicht. Kernstück des Grünzuges ist eine als Allee gestaltete Fußgängerpromenade mit ergänzenden Nutzungsangeboten und einer hohen Aufenthaltsqualität.

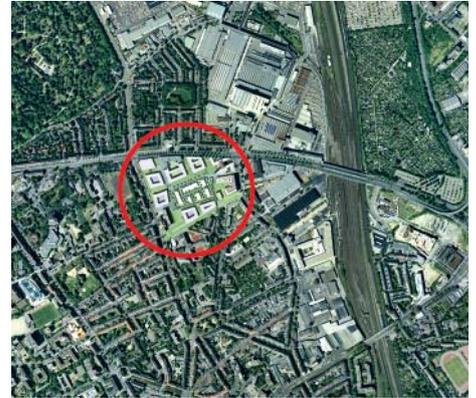
Die Promenade ist Teil des übergeordneten zweiten grünen Ringes (siehe Kapitel 5) der vom Rheinpark über den Hofgarten, über die Stadtgärten auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Derendorf, über Grünflächen in neuen Bauflächen in Derendorf-Nord, durch das Rheinmetall-Gelände und das angrenzende Gebiet Tannenstraße, über den Frankenplatz wiederum bis zum Rhein führt.

Bei der Gestaltung der angrenzenden öffentlichen, halböffentlichen und privaten Grünflächen wird ebenfalls großer Wert darauf gelegt, dass die hohen gestalterischen Ansprüche des Grünzuges weitergeführt werden und somit ein ansprechendes und einheitliches Gesamtbild des Areals erreicht wird.

Zur Sicherung der architektonischen und städtebaulichen Qualitäten in markanter Ecklage wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Bereiche Heinrich-Ehrhardt-Straße / Ulmenstraße und Heinrich-Ehrhardt-Straße / Rather Straße qualitätssichernde Maßnahmen durchgeführt. Die Siegerentwürfe „Lighthouse“ und „Delta 5“ setzen architektonische Akzente, die den Übergang des ehemaligen industriell genutzten Areals in eine moderne Dienstleistungs- und Wohnlandschaft markieren.

Unter dem Titel „Unternehmerstadt – Arbeiten und Leben“ setzt seit Herbst 2006 der städtebauliche Wandel in ein modernes Quartier ein, das in einem attraktiven Umfeld die Lebensbereiche Wohnen und Arbeiten eng miteinander verknüpft.

Bedeutende Projekte mit hochwertiger Architektur werden derzeit realisiert. Der Umbau und die Erweiterung eines Bestandsgebäudes an der Heinrich-Ehrhardt-Straße („Loft 12“), die Errichtung eines „4-Sterne-plus“-Hotels mit 160 Gästezimmern, die Realisierung eines freistehendes Wohngebäude mit dreizehn Loftwohnungen („LO²“) und die Realisierung von ca. 140 Miet- und Eigentumswohnungen in gehobener Qualität („Cuore“) sind hier zu nennen.



von oben nach unten:
Rheinmetall Areal
in der Vogelperspektive,
Lighthouse,
ein neues Hotel,
Delta 5,
Loft 12

3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bilk Arcaden, Bilk

Das Gelände des ehemaligen Containerbahnhofs Bilk lag schon viele Jahre brach und es drohte mit der zunehmenden Verwahrlosung des Grundstücks eine Abwertung des gesamten Quartiers. Vor diesem Hintergrund war es dringend geboten, dieses 6,7 ha große Areal einer standortgerechten Nutzung zuzuführen. Mit dem Verkauf des ehemaligen Bahngeländes an die mfi Management für Immobilien AG ergab sich die Chance, ein breit angelegtes Werkstattverfahren durchzuführen. In diesem Verfahren haben viele Bürger, Politiker, Unternehmer und Planer dazu beigetragen, städtebauliche Ziele für diesen bedeutenden Standort zu definieren und die darauf aufbauende Planung bis hin zur Realisierung bis heute zu begleiten.

So entsteht im Herzen der Stadtteile Bilk, Unterbilk und Friedrichstadt ein neues, auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtetes Stadtteilzentrum, das die Lebensqualität in der südlichen Innenstadt nachhaltig verbessern wird. Gerade die Durchmischung verschiedener Funktionen wird dazu beitragen, dass sich viele

Bereiche des täglichen Lebens vorteilhaft verändern werden.

Ein zentrales Element der Stadtteilaufwertung werden die Bilk Arcaden sein. Shopping, Gastronomie und Dienstleistungen ohne lange Wege werden dort geboten, wo man lebt, arbeitet und wohnt.

Der benachbarte Floragarten wird auf das Plateau des ehemaligen Containerbahnhofs erweitert. In diesem neuen Quartierspark werden in aufgelockerten Grünflächen Spiel- und Freizeitangebote integriert. Die neu gestaltete Bachstraße wird nicht nur den Floragarten mit der neuen Grünanlage verbinden, sondern selbst zum Verweilen und Spielen einladen.

Entlang der Bachstraße entstehen auf dem Plateau etwa 160 Wohnungen, von denen man sowohl auf den Florapark als auch auf die Grünflächen vor den Arcaden blicken kann. Ein vielfältiges Angebot in räumlicher Nähe, die Integration in ein gewachsenes Umfeld und die hervorragenden Verkehrsanschlüsse zeichnen diese Wohnungen zudem aus.

Öffentliche Einrichtungen wie Bezirksverwaltung, Stadtteilbücherei, Dienstleis-

tungen, Senioren- und Jugendräume sowie ein Bürgersaal komplettieren das Stadtteilzentrum. So können für den Bürger auf kurzem Wege viele Dienste und Hilfen angeboten werden. Brauchtum, Vereinen und vielen andere Bevölkerungsgruppen steht ein Angebot zur Verfügung, dass die Identifikation mit dem Stadtteil fördern wird. Einen besonderen Stellenwert nimmt das geplante Schwimmbad ein, mit dem ein lang gehegter Wunsch der Bevölkerung in Erfüllung geht. Gerade in diesem Stadtteil mit seiner hohen baulichen Dichte sind Begriffe, die mit dem Schwimmbad einher gehen, wie Entspannung, Regeneration, Gesundheit, Wohlbefinden und Erholung von besonderer Bedeutung. Dem wird durch die Planung Rechnung getragen.

Im Juni 2006 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich, im April 2007 erfolgte die Grundsteinlegung. Noch 2008 soll das Stadtteilzentrum mit Bilk Arcaden, Bürgersaal, Dienstleistungszentrum, Schwimmbad und den Grünflächen fertig gestellt werden. Anfang 2009 ist mit dem Bezug der ersten Wohnungen zu rechnen.



Städtebauliches Konzept der Bilk Arcaden

3.3.2 Wohnbauflächen

Düsseldorf wird als attraktiver Ort zum Leben, Wohnen und Arbeiten wahrgenommen und erfreut sich hoher Beliebtheit. Die hohen Zuwanderungszahlen belegen dies ausdrücklich. Neben der Zuwanderung erzeugt die steigende Inanspruchnahme von Wohnfläche pro Person (heute über 40 m² je Einwohner) eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum.

Ziel der Stadtplanung ist es, Bauland für ein preislich angemessenes und differenziertes Wohnungsangebot für die unterschiedlichen Nachfragergruppen durch innovative Projekte zu schaffen. Dem Leitgedanken der Planung entsprechend ist dabei vorrangig auf die Innentwicklung zu setzen und so einer weiteren Versiegelung von Freiflächen entgegenzusteuern. Um die Qualität des Wohnungsbaus auf dem erreichten Niveau sicherzustellen, setzt sich das Stadtplanungsamt deshalb verstärkt für qualitätsichernde Verfahren ein (siehe Kapitel 4.1).

Die hohe Nachfrage auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt kann nicht in allen Fällen innerhalb der Stadtgrenzen bereit gestellt werden, so dass eine anhaltende, in mehrfacher Hinsicht problematische Wanderung in das Umland Begleiterscheinung dieser Situation ist. Insbesondere Familien mit Kindern verlassen vielfach entgegen des eigentlichen Wunsches, am Wohnstandort Düsseldorf zu bleiben, das Stadtgebiet. Ein Einfamilienhaus im unmittelbaren Umland ist dabei häufig das Ziel. Ein wesentliches Anliegen der Stadt ist deshalb, in unterschiedlichen Lagen und Größen Baurecht für den Einfamilienhausbau zu schaffen.

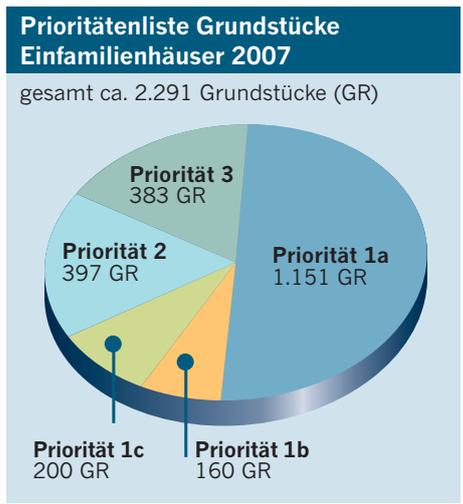
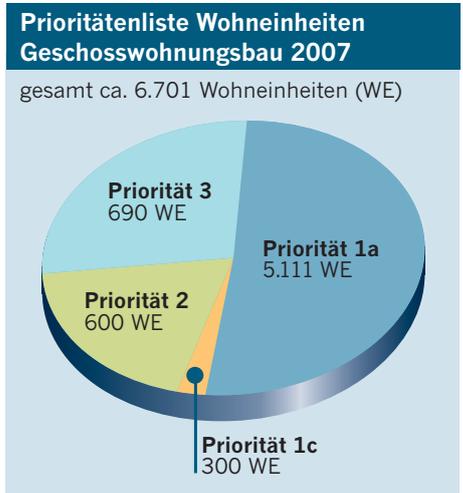
Neben Familien stellen Ein- und Zweipersonenhaushalte, die 79 % (2006) aller

Düsseldorfer Haushalte ausmachen, wichtige Gruppen auf dem Wohnungsmarkt dar. Unter den Klein- und Kleinsthaushalten machen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ältere Menschen einen hohen Anteil aus. Jede Gruppe besitzt individuelle Bedürfnisse und stellt unterschiedliche Ansprüche an das Wohnungsangebot, denen die Stadtplanung in ihrer Arbeit gerecht werden muss.

Das Ziel, das gegenwärtige Bevölkerungswachstum dauerhaft zu stabilisieren, erfordert weitere Anstrengungen zur Baureifmachung neuer Wohnbauflächen.

Die Bearbeitung der Bebauungspläne im Stadtplanungsamt erfolgt nach einer Prioritätenrangfolge. Die Kategorisierung orientiert sich u. a. am möglichen Realisierungszeitraum. Nachstehende Grafiken zeigen eine Übersicht der Bebauungsplan-Prioritäten für das Jahr 2007 in Wohneinheiten und Grundstücken für Einfamilienhäuser.

Hiernach sind 21 Bebauungspläne von hoher Dringlichkeit (Kategorie 1a). Sie umfassen 5.111 Geschosswohnungen und 1.151 Einfamilienhausgrundstücke. Zwei weitere dringliche Kategorien (1b, 1c) umfassen Bebauungspläne (2 Pläne auf ca. 15 ha mit ca. 300 Geschosswohnungen und 360 Grundstücken für den Einfamilienhausbau), deren Bearbeitung als dringlich eingestuft wird, aber aus verfahrenstechnischen Gründen (z. B. noch fehlender Abschluss städtebaulicher Verträge) oder sonstigen Gründen ruht. In den Kategorien 2 und 3 sind 38 Bebauungspläne mit 47 ha Baufläche und 1.290 Geschosswohnungen und 780 Grundstücken für den Einfamilienhausbau eingestuft.



3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

Südlich Schanzenstraße, Oberkassel

Hinter dem Belsenplatz in Oberkassel grenzt südlich der Schanzenstraße ein intaktes, bürgerliches Wohnviertel, dessen Ursprünge zum Teil bis in die Gründerzeit zurückreichen. In der Nähe zum Belsenplatz finden sich daher noch klare Blockstrukturen, während das Gebiet Richtung Südwesten eher durch eine stärker durchgrünte Einfamilienhausbebauung geprägt ist.

Für eine in diesem Viertel direkt an der Schanzenstraße gelegene Brachfläche entwickelte die Corpus Projektentwicklung Wohnen GmbH in den Jahren 2004 bis 2006 zusammen mit der Landeshauptstadt Düsseldorf Baurecht für ca. 85 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und ca. 32 Wohneinheiten in Stadthäusern und Einfamilienhäusern.

Gestaltung in Bezug auf Materialwahl und Baumbepflanzung in einem auto- und barrierefreien Bereich vor, die zu einer hohen Verweilqualität für die Bewohner und Besucher des Quartiers führen wird. Daher werden alle notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem Wohnhof untergebracht. Der Wohnhof wird sich als Erlebnisraum und Treffpunkt auch hervorragend für Kinder zum wohnungsnahen Spielen eignen. Zudem ist die Herstellung einer zentralen Wasserfläche vorgesehen, die als verbindendes Element für den gesamten Häuserkomplex eine besondere Wohnqualität erzeugt.

Am östlichen Ende des Plangebietes öffnet sich die Bebauung in Form eines Platzentrees zur Schanzenstraße, welches durch eine repräsentative Eckbebauung städtebaulich betont wird und den Blick

Schanzenstraße, entlang des Wohnhofes im Süden und östlich abknickend bis zum Platz an der Schanzenstraße vor. So läuft die Bebauung um den Wohnhof herum und schließt diesen als beruhigten Innenhof ein. Zur Schanzenstraße entwickelt sich straßenbegleitend die viergeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss, die an ihrem östlichen Ende mit fünf Geschossen plus Staffelgeschoss den Quartierseingang markiert. Die südlich des Wohnhofes geplanten Baukörper haben die bestehende Bebauung im Bereich der Drususstraße mit ihren drei Vollgeschossen zum Maßstab. Hier sollen zwei- bis dreigeschossige Stadt- und Reihenhäuser realisiert werden, die sich mit ihren Gartenflächen zur bestehenden Bebauung orientieren und einen großzügigen Übergang zu den umgebenden Freiflächen herstellen.



Entwurfsvisualisierung Wohnhof

Die geplante Bebauung gruppiert sich um einen Wohnhof, der dem Quartier zusammen mit der Architektur eine eigenständige Identität und repräsentative Adresse verleiht. Das Freiraumkonzept sieht für den Wohnhof eine hochwertige

ins Quartier leitet. Von diesem Platz aus entwickelt sich der oben beschriebene Wohnhof, an dessen südwestlichem Ende ein Spielplatz entstehen wird.

Die städtebauliche Konzeption des Entwurfs sieht die Gebäude parallel zur



Realisierung der Bebauung

Durch die unterschiedlichen Haus- und Wohnungstypen wird ein breites Spektrum an Bevölkerungsgruppen angesprochen, denen am Standort Oberkassel ein attraktives Wohnungsangebot unterbreitet werden kann.

Max-Planck-Straße, Düsseldorf

Die Landeshauptstadt Düsseldorf beabsichtigt mit dem Projektpartner Bouwfonds NRW im Stadtteil Düsseldorf auf einer ca. 2,1 ha großen Fläche südlich der Max-Planck-Straße ein attraktives Wohngebiet zu entwickeln. In Anlehnung an das nördlich angrenzende Quartier entsteht hier ein hochwertiger Wohnungsbau in Form von stadteiltypischen Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind zahlreiche Anregungen seitens der Bürgerinnen und Bürger zum städtebaulichen Entwurf vorgebracht worden. Im Laufe des Planverfahrens ist es der Landeshauptstadt Düsseldorf erfolgreich gelungen, alle Anregungen einzubeziehen und die individuellen Planungsanforderungen zu berücksichtigen. Die Rechtskraft des Be-

und eine einheitliche Stadtkante geschaffen. Im Inneren des Plangebietes ist ein Wechsel aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern vorgesehen. Ausrichtung der Gebäude und große Grundstücke schaffen gleichwertige Wohnqualitäten und bieten ein hohes Maß an Attraktivität. Um ein harmonisches, einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes analog zur nördlichen Nachbarschaft sicherzustellen, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung wie z. B. Fassadenmaterial und zur Gebäudehöhe getroffen worden.

Besonderheit des Entwurfes ist die Verlängerung der bestehenden Lindenallee der Max-Planck-Straße bis zur Otto-Petersen-Straße. Hier entsteht ein attraktiver Grünraum mit einem vielfältigen Angebot an Spiel- und Verweilmöglichkeiten, der für die Bewohner des Quartiers als

Am Kehrbesen, Wittlaer

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

Sehr schnell nach Abschluss des Planverfahrens im Juli 2006 begannen erste Bauarbeiten auf dem Gelände: Leitungen und Kanäle wurden verlegt und die Straßen als Baustraßen erstellt. Die Errichtung der Doppelhäuser, die neben einigen Einzel- und Reihenhäusern das neue Wohngebiet prägen werden, schloss sich direkt an. Die Nachfrage war so groß, dass bis Ende 2007 ein großer Teil der Einfamilienhäuser realisiert und bezogen werden konnte. Die Standortvorteile, wie die Nähe zum Rhein und den nördlich angrenzenden Naherholungsflächen und die sehr gute verkehrliche Anbindung an



Entwurfsplanung



Reihenhaus und Stadtvilla



Überlagerung Planung und Luftbild

bauungsplanes wird für 2008 angestrebt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine klare Struktur mit einer Bebauung aus zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie dreigeschossigen Stadtvillen vor. Somit wird die städtebauliche Struktur der nördlichen Nachbarschaft aufgenommen und das Quartier fügt sich optimal in das Stadtviertel ein.

Drei Stadtvillen sind in Verlängerung der Heinrichstraße angeordnet. Hier wird die bestehende Struktur sinnvoll ergänzt

wohnungsnaher Freifläche genutzt werden kann.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich von der Otto-Petersen-Straße. Lediglich drei Einzelhäuser werden von der Max-Planck-Straße erschlossen. Die bestehende Sperrung zur Clara-Viebig-Straße bleibt erhalten.

Insgesamt können ca. 70 Wohneinheiten entstehen, davon 70 % in Einfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und 30 % in Stadtvillen.

Stadtbahn und Busverbindungen, haben viele Interessierte überzeugt.

Die Planungen für die Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe wie für den Geschosswohnungsbau im Süden des Baugebietes sind fortgeschritten, so dass auch hier mit einem baldigen Baubeginn zu rechnen ist.

Mit der Fertigstellung der letzten Gebäude werden über 140 neue Wohneinheiten geschaffen und der angestrebte bauliche Zusammenhang zwischen den Ortsteilen Wittlaer und Einbrungen erreicht sein.

3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

Am Quellenbusch, Gerresheim

Das ca. 34 ha große Plangebiet liegt im Süden von Gerresheim, westlich der Torfbruchstraße, südlich der Dreherstraße und nördlich vom Baumarkt „Bauhaus“.

Der seit September 2005 rechtskräftige Bebauungsplan weist überwiegend Wohngebiete sowie umfangreiche öffentliche und private Grünflächen aus. Insgesamt sollen ca. 800 Wohneinheiten für ca. 2.000 Einwohner entstehen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Mischung aus Geschosswohnungsbau, Reihenhäusern und vereinzelt Doppelhäusern. Eine Kindertagesstätte und eine Jugendfreizeitanlage sind ebenfalls geplant.

Der derzeit verrohrte Pillebach soll freigelegt und in eine attraktiv gestaltete Grünfläche integriert werden. Die vorhandenen Gewerbebetriebe im Süden des Plangebietes werden planungsrechtlich

durchgeführt. Analog zur Erschließung erfolgen Verkauf und Bebauung der Grundstücke in Bauabschnitten. Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen können die Baugrundstücke im inneren Bereich bebaut werden. Die Bauabschnitte sind so gewählt, dass unter anderem die Kindertagesstätte und Jugendfreizeitanlage als erstes gebaut werden können.

Die Riegelbebauung entlang der Torfbruchstraße bildet den Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung und muss daher vorab realisiert werden. Nordwestlich der Sichelstraße wurde bereits 2007 das erste Bauvorhaben mit drei Gebäuderiegeln und insgesamt 79 Wohneinheiten fertig gestellt; die letzten Mieter sind im August 2007 eingezogen.

Als nächstes sollen die Riegel entlang der Torfbruchstraße zwischen Sichelstraße und Tankstelle bebaut werden. Aufgrund

In den Kötten, Vennhausen

Auf der ca. 4,9 ha großen Fläche soll in Kürze ein Wohngebiet mit etwa 110 Eigenheimen in Form zweigeschossiger Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Geschosswohnungsbau mit etwa 90 Wohneinheiten entstehen.

Das Baugebiet liegt westlich der Vennhauser Allee und nördlich der Straße In den Kötten. An diesem Standort befand sich früher – von Wohngebieten umgeben – eine Lackfabrik. Nach umfassend erfolgter Bodensanierung kann nun die Realisierung dieses Wohnquartiers erfolgen.

Vennhausen ist ein beliebter Wohnstandort mit guter Infrastruktur. An der Vennhauser Allee befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet in Höhe des Freiheitplatzes ein Nahversorgungszentrum. Der Stadtteil liegt im Düsseldorfer Osten zwischen den beiden attraktiven



Bebauungskonzept



Rückwärtige Bebauung Torfbruchstraße



Städtebauliches Konzept

gesichert und geringfügig erweitert.

Das Gebiet befindet sich überwiegend in städtischem Eigentum. Um die Baugrundstücke erschlossen verkaufen zu können, werden seitens der Stadt derzeit umfangreiche Kanal- und Straßenbauarbeiten

der neuen Rechtsprechung zum Vergaberecht und der hier erforderlichen EU-weiten Ausschreibung hat sich der Verkauf der Baugrundstücke verzögert; die Vergabe dieser Grundstücke wird derzeit vorbereitet.

Nebenzentren Eller und Gerresheim und nur ca. 6 km vom Stadtzentrum entfernt. Durch die Nähe zum Naherholungsgebiet Eller Forst und Unterbacher See besitzt Vennhausen zudem eine hohe Freizeitqualität.

Im Jahr 2005 wurde vom Grundstückseigentümer, der Werstener Hausbau GmbH, unter dem Titel „Veenpark“ ein Gutachterverfahren durchgeführt. Aus dem Konzept des ersten Preisträgers (Ruf Architekten, Düsseldorf) wurde der Bebauungsplan entwickelt, der seit Januar 2008 rechtsverbindlich ist.

Das städtebauliche Konzept sieht an der verkehrsbelasteten Vennhauser Allee eine 180 m lange Gebäudezeile in geschlossener Bauweise für Geschosswohnungsbau mit einer lärmgeschützten Grundrissanordnung vor. Der drei- bis viergeschossige Gebäuderiegel ist zum Innenbereich hin kammartig durch offene Höfe in sieben Abschnitte gegliedert.

Der Investor beabsichtigt, Wohnungen für Familien und Gruppenwohnungen für Pflegebedürftige und Seniorenwohnungen zu bauen. Alle Wohnungen werden barrierefrei und viele Wohnungen zudem rollstuhlgerecht ausgebaut. Es ist eine Mischung aus frei finanziertem und sozialem Wohnungsbau vorgesehen.

Unter dem Titel „Leben in Gemeinschaft“ entsteht hier auch ein innovatives Wohnprojekt, bei dem Menschen ab 50 Jahren in einer Hausgemeinschaft separate Wohnungen bewohnen, einen Gemeinschaftsbereich einrichten und sich als Netzwerk bei Bedarf gegenseitig unterstützen wollen.

Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die Straße In den Kötten. Nach außen durch Lärmschutzwände vor Verkehrs- und Gewerbelärm geschützt, ist das Gebiet im Inneren sehr durchlässig. Für Fußgänger und Radfahrer bestehen Verbindungen im Nordwesten zum Kamper Weg und im Osten in einem Durchgang durch die Geschosswohnungszeile zur Vennhauser Allee.

Von besonderer Qualität ist die öffentliche Grünfläche, die sich – an der Straße In den Kötten gelegen – als grüner Zugang in das Wohngebiet darstellt. Der alte Baumbestand eines kleinen Wäldchens kann hier zum Teil erhalten werden. An den hier neu angelegten Spielplatz anschließend ist als gemeinschaftlicher Mittelpunkt des Wohnquartiers ein kleiner Quartiersplatz vorgesehen.

Der Standort ist im Besonderen für junge Familien geeignet, da mehrere Kindertagesstätten und zwei Grundschulen zu Fuß gut erreichbar sind.

Auf'm Wetsche, Itter

Das ca. zehn Hektar große Neubaugebiet „Auf'm Wetsche“ liegt nördlich der Straße Am Steinebrück und südlich der Münchener Straße. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der vom Stadtplanungsamt erarbeitete Bebauungsplan nimmt wie der Plan für das Baugebiet Am Scheitenwege Bezug auf einen Rahmenplan und ein Werkstattverfahren und ist seit Februar 2007 rechtskräftig. Innerhalb des Baugebietes entstehen überwiegend zweigeschossige Reihenhäuser, Doppelhäuser und freistehende Einzelhäuser. Knapp die Hälfte der insgesamt ca. 155 Einfamilienhäuser ist in Bau oder fertig gestellt. Die ersten Bewohner sind im Herbst 2007 eingezogen. Ebenso ist ein Teil der geplanten ca. 50 Wohnungen bereits realisiert. Aufgrund der neuen Rechtsprechung zum Vergaberecht verzögert sich jedoch der weitere Verkauf der städtischen Baugrundstücke.



Die ersten Häuser im Baugebiet

Derzeit werden die zentrale öffentliche Grünfläche mit Spielplatz sowie der Grünzug am westlichen Ortsrand angelegt und die dort integrierten Versickerungsmulden fertig gestellt. Ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers ist vor Ort zu versickern. Zum Schutz der Wohnhäuser vor Verkehrslärm der Münchener Straße wird ein Lärmschutzwall errichtet.

Von Seiten des Stadtplanungsamtes wurde eine intensive Bauberatung der Architekten und Investoren durchgeführt, um innerhalb des Baugebietes ein geschlossenes Erscheinungsbild mit qualitativvoller Architektur und Freiflächengestaltung zu erreichen.

Am Scheitenwege, Himmelgeist

Das Baugebiet „Am Scheitenwege“ liegt im Ortsteil Himmelgeist östlich der Ickerswarther Straße. Der Bebauungsplan wird derzeit für die öffentliche Auslegung vorbereitet. Das Plangebiet erstreckte sich ursprünglich auch auf die weiter südlich gelegenen Flächen bis zur Straße Am Steinebrück. Nach der Teilung des Plangebietes wird zunächst nur der ca. 6,5 ha große nördliche Teilbereich des Baugebietes entwickelt.

In der noch dörflich und ländlich geprägten Umgebung des Ortsteils Himmelgeist sollen unter Wahrung und Fortsetzung des Ortscharakters Wohnbauflächen hauptsächlich für Einfamilienhäuser in einer Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sowie maßstäblich vertretbarem Mehrfamilienwohnungsbau ausgewiesen werden. Insbesondere der Eingangsbereich



Vogelperspektive, Blick auf Himmelgeist

wird stärker baulich verdichtet. Hier sollen unter anderem eine Kindertagesstätte und ein Lebensmittelmarkt mit Wohnungen in den Obergeschossen kombiniert werden. Insgesamt entstehen ca. 135 Einfamilienhäuser sowie ca. 60 Wohnungen.

Zwischen den Baugebieten „Am Scheitenwege“ und „Auf'm Wetsche“ soll eine Wegeverbindung geschaffen werden, so dass die Kindertagesstätte und der Lebensmittelmarkt auch für Bewohner des Baugebietes „Auf'm Wetsche“ auf kurzem Wege fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar sind und die beiden Stadtteile stärker miteinander vernetzt werden.

3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

Am Falder, Holthausen

Die Mitte der 1950er Jahre für ca. 700 Wohnungen geplante „Henkel-Siedlung“ wird durch den Bebauungsplan „Am Falder“ komplettiert. Die im zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 festgesetzten neun- und neunzehngeschossigen Wohnhochhäuser und die eingeschossigen Gartenhofhäuser mit Flachdach waren nicht mehr zeitgemäß.

Daher ist in dem Bebauungsplanverfahren eine heute nachgefragte Mischung aus Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern als Doppel- oder Reihenhäuser entwickelt worden. Geplant waren 90 Wohneinheiten, davon 24 Geschosswohnungen.

Ausgeführt wurden von der Rhein-Lippe Wohnen GmbH, heute Evonik-Wohnen GmbH, keine Geschosswohnungen, sondern wegen der starken Nachfrage nur Einfamilienhäuser. Die 73 Häuser bestehen aus einer Dreiergruppe und 35 Dop-



Dreigeschossige Stadthäuser

pelhäusern. Davon sind sechs dreigeschossige „Stadthaus“-Typen mit Pultdach, alle anderen Häuser sind ein- oder zweigeschossig und haben Satteldächer.

Der Bebauungsplan wurde 2005 rechtskräftig. Seitdem läuft auch der Bau der Häuser. Die letzten Häuser werden im Herbst 2008 fertig. Zur besseren Anbindung des großen Kinderspielplatzes im Elbroich-Park ist unter Einbeziehung der Haber- und Bergiusstraße eine neue Wegeverbindung quer durch die Henkel-Siedlung bis in den Park hinein geschaffen worden, die ab Frühjahr 2008 nutzbar ist.

Nördlich Schimmelpfennigstraße, Benrath

Das Wohngebiet „Paulsmühle“ soll an seinem Ostrand auf einem nicht mehr genutzten Sportplatz erweitert werden. Das Plankonzept sieht sieben freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser und acht Doppelhaushälften in zweigeschossiger Bauweise vor. Das Amt für Immobilienmanagement wird die Grundstücke direkt an bauwillige Familien nach einer Auswahl durch Losverfahren verkaufen.

Zur Entstehung eines ansprechenden Erscheinungsbildes sind städtebauliche Rahmenbedingungen, die die äußeren Gestaltungsmerkmale wie Dachform und Dachneigungen, Außenwandmaterial, Art und Höhe von Einfriedungen und Pflastermaterialien regeln, vorgegeben. In diesem Rahmen können die einzelnen Familien mit Hilfe ihrer frei gewählten Architekten ihre Häuser individuell planen und ausführen. Wegen der Störungen, die von der nahen



Lageplan / Baukonzept

Autobahn und den Aktivitäten des vorhandenen und noch zu erweiternden „Lauftreffs Düsseldorf-Süd“ einschließlich des Bolzplatzes zu erwarten sind, müssen noch Untersuchungen durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf Anregung der Bürgerinnen und Bürger überlegt, den Bolzplatz an eine andere Stelle zu verlegen.

Ziel ist, gesunde Wohnverhältnisse für die Bewohner der vorhandenen und neuen Wohnhäuser und möglichst ungehinderte Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt zu schaffen. Das Bebauungsplanverfahren wird voraussichtlich in 2009 abgeschlossen.

An der Piwipp, Unterrath

Nach Aufgabe der betrieblichen Nutzung haben sich die Stadtwerke AG als Grundstückseigentümer mit der Stadt Düsseldorf darauf verständigt, für das drei Hektar große Gelände am Kittelbach ein familienfreundliches Baukonzept mit hoher energetischer und städtebaulich-architektonischer Qualität zu entwickeln.

Vor Beginn des dafür erforderlichen Bebauungsplanes wurde ein so genanntes Investorenauswahlverfahren durchgeführt, das sich an interessierte Investoren, Bauträger und Projektentwickler richtete, die dafür eine Arbeitsgemeinschaft mit Architekten bildeten. Neben einem Baukonzept wurde von den Teams ein Kaufpreisgebot für die Grundstücksflächen im baureifen Zustand erwartet.

Aus zehn eingereichten Arbeiten empfahl eine Kommission im Juni 2006 die Planung der Gentes Baumanagement



Städtebauliches Konzept

GmbH (Düsseldorf) mit dem Architekten Jörg Toepel (Le Beausset, Frankreich) als Grundlage für den Bebauungsplan.

Das städtebauliche Konzept sieht im südlichen Bereich einen U-förmigen Baukörper für Geschosswohnungen vor. Die östlich verlaufende Erschließung ermöglicht die Entstehung eines ruhigen Innenhofes. Im Norden sind Reihen- und Kettenhäuser angeordnet. Dem zentralen Quartiersplatz zwischen diesen beiden Wohnformen ist ein Wasserbassin zugeordnet. Es werden ca. 60 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen entstehen.

Besonderes Kennzeichen des neuen Wohnquartiers bildet eine innovative Kombination zur Nutzung unterschiedlicher erneuerbarer Energiequellen. Mittels so genannter „Erdlanzen“, die mehrere Meter tief in die Erde ragen, wird am Quartiersplatz sowie entlang des südlichen Baufeldes Erdwärme für die Beheizung und Warmwasserversorgung der Gebäude gewonnen. Ferner soll durch eine Klimawand entlang der Straße An der Piwipp Solarenergie absorbiert und zur Unterstützung des Geothermiesystems zur Wärmeversorgung der Wohnungen zur Verfügung stehen.

Neben dem neuen Wohngebiet schafft der im Verfahren befindliche Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau eines Kinderspielplatzes und die Sicherung von Flächen für eine Renaturierung des Kittelbaches in diesem Abschnitt.



Platzperspektive

3.3.3 Flächen für Dienstleistung und Gewerbe

Die Landeshauptstadt Düsseldorf kann auf einen erfolgreich verlaufenden Strukturwandel der Wirtschaft zurückblicken. In den letzten 30 Jahren hat sich das Bild Düsseldorfs von der Industriestadt hin zur Handels-, Dienstleistungs-, Medien- und Kommunikationsstadt gewandelt.

Die Veränderungen in der Wirtschaftsstruktur haben auch räumlich Spuren in der Stadt hinterlassen. So stammen die Flächenfreisetzungen in den 1970er und 1980er Jahren überwiegend aus der Aufgabe eisen- und stahlverarbeitender Industriebetriebe; seit den 1990er Jahren entstehen zusätzliche Flächenreserven durch die Aufgabe von Bahn-, Post-, Hafengebieten und Militäranlagen. Der Strukturwandel besitzt in den letzten Jahren zwar nicht mehr die Dynamik vergangener Jahrzehnte, ist aber noch nicht abgeschlossen. Dies zeigen aktuelle Flächenfreisetzungen wie im Falle der Glashütte Gerresheim und Stora Enso.

Diese Flächen stellen ein bedeutendes Potenzial der zukünftigen Stadtentwicklung Düsseldorfs dar. Die Entwicklung von Ideen und Zielvorgaben für die Umstrukturierungsflächen stellt somit heute und auch in den nächsten Jahren weiterhin einen wichtigen Schwerpunkt der Arbeit des Stadtplanungsamtes dar.

Ende 2007 befanden sich 30 Gebiete mit Flächen in der Größenordnung von 431 ha in der Umwandlung, wobei 16 Gebiete mit insgesamt 229 ha aus dem Strukturwandel von Gewerbe und Industrie entstammen. Weitere 88 ha (5 Gebiete) sind ehemalige Flächen der Deutschen Bahn. Militärflächen (2 Gebiete) machen rund 50 ha aus. Die Aufgabe von Post-, Hafen- und sonstiger Flächen stellt ein weiteres Potenzial von 61 ha (7 Gebiete) dar.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden diese Flächen je nach Lage auch mit gemischter Nutzung überplant. Die neuen Planungen für diese Flächen weisen rund 22 % für den Wohnungsbau, rund 27 % für den Gewerbe-/Industrie- und rund 44 % für den Büroausbau aus. Rund vier Prozent werden genutzt, um zusätzliche Grün- und Erholungsflächen herzustellen und drei Prozent sonstigen Nutzungen zugeführt. Die Etablierung von Wirtschaftszweigen und die Neuschaffung von Arbeitsplätzen ist bei der Umnutzung ein vorrangiges Planungsziel. Die aktuelle Wirtschaftsstruktur Düsseldorfs mit einem differenzierten und vielfältigen Mix stellt einen Erfolg dar, der sich insbesondere auch durch eine geringe Anfälligkeit gegenüber wirtschaftlichen Krisen auszeichnet.

Zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung in den klassischen Gewerbe-



und Industriegebieten wurden in den letzten Jahren verschiedene Bebauungsplanverfahren zur Steuerung des Einzelhandels durchgeführt.

3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

Erweiterung ERGO-Standort, Pempelfort

Das ca. 9.000 m² große Grundstück liegt östlich des denkmalgeschützten Golzheimer Friedhofes an der Fischerstraße. Durch seine Lage unmittelbar nördlich der Innenstadt und östlich des Rheins sind die Flächen optimal in das Stadtgefüge eingebunden und verkehrlich gut erschlossen.

Die in Pempelfort beheimatete ERGO-Versicherungsgruppe AG beabsichtigt den Standort zusammen mit ihren VICTORIA-Tochtergesellschaften durch eine Erweiterung der Hauptverwaltung um einen vierten Bauabschnitt zu nutzen. Der Bauungsplan „Erweiterung ERGO-Stand-

ort westlich Fischerstraße“ sieht hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) vor.

Das Projekt leistet seinen Beitrag zur Stärkung der Wirtschaft von ansässigen Unternehmen in der Stadt sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Der geplante Neubau mit einem zweiten Rechenzentrum soll der zentrale Sitz der ERGO-eigenen Informations-Technologie-Gesellschaft ITERGO werden. Geplant ist eine Bürofläche von ca. 18.000 m², die in den Untergeschossen Platz für ein 7.000 m² großes Rechenzentrum bietet. Daneben sollen in den Untergeschossen Lagerflächen und Räume für haustechnische An-

lagen sowie Parkplätze für ca. 320 Pkws und weitere 100 Anwohnerstellplätze entstehen.

Das Gebäude soll sich in verschiedene Einzelbaukörper gliedern, die mit transparenten Glashallen verbunden werden. Der Neubau soll genügend Abstand zur Nordfassade des Künstleratelierhauses halten, so dass der Lichteinfall in die Ateliers nicht behindert wird. Somit entsteht eine der städtebaulichen Situation angepasste Bebauung, die verschiedene Charaktereigenschaften aufweist:

- Der Bezug von der Fischerstraße zum Golzheimer Friedhof bleibt erhalten und wird aufgewertet, indem sich der Raum zwischen Künstleratelierhaus und Golzheimer Friedhof großzügig öffnet und damit ein neuer, attraktiver Zugang zum Park geschaffen wird. Das Künstlerhaus wird zudem als solitäres, freistehendes historisches Gebäude städtebaulich besser eingebunden.
- Die beiden transparenten Glashallen erlauben Durchblicke von der Fischerstraße in den Park.
- Die Straßenfront wird in ihrer Länge gegliedert.
- Der Abstand der Baukörper zur Fischerstraße erlaubt es, vor den Gebäuden Grünstreifen anzulegen, die mit Platanen neu bepflanzt werden. Der Alleecharakter der Fischerstraße bleibt damit erhalten.

Insgesamt entsteht ein Gebiet mit klaren Strukturen und einer hochwertigen Freiraumgestaltung. Die öffentliche Auslegung des Bauungsplanes erfolgte im Juni/Juli 2007. Die Rechtskraft des Bauungsplanes ist für 2008 geplant.



Lageplan



Ansicht Fischerstraße

Werdener Straße / Mindener Straße, Oberbilk

Eines der vielen Umstrukturierungsgebiete im ehemals durch Betriebe der Schwerindustrie geprägten Stadtteils Oberbilk ist die Brachfläche der Vereinigten Kesselwerke AG an der Ecke Werdener Straße / Mindener Straße, die sich südlich an das bereits erfolgreich in Büro- und Wohnnutzung umgewandelte Gelände des Internationalen Handelszentrums (IHZ) anschließt.

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB) NRW hat die Fläche im Jahr 2004 erworben und somit die Möglichkeit eröffnet, die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen, die benachbarten Bahn- und Gewerbeflächen neu zu ordnen und den ca. sieben Hektar großen Standort insgesamt aufzuwerten.

vorhandenen Freiräumen (IHZ und Sonnenpark) in einem Zusammenhang steht. Auf die Verknüpfung mit dem südöstlich angrenzenden Gelände des zukünftigen Wohnstandortes an der Mindener Straße (siehe Landeswettbewerb „Junge Quartiere für das Wohnen im Alter“) wurde ebenfalls Wert gelegt. Die Erschließung der neuen Nutzungen für den Kfz-Verkehr wird im Wesentlichen über die neue Ortsumgebung Oberbilk erfolgen, die nordöstlich des Plangebietes verlaufen wird.

Für die Gerichtsgebäude wurde ein Realisierungswettbewerb ausgelobt, welcher am 24.03.2006 entschieden wurde. Der Siegerentwurf der Architektengemeinschaft agn Niederberghaus & Partner GmbH (Düsseldorf) wurde im Bebauungsplan umgesetzt. Parallel zur Aufstellung des Bebau-

Airport City, Unterrath

In direkter Nachbarschaft zum Flughafen Düsseldorf International ergab sich vor zehn Jahren die einmalige Chance, ein 23 ha großes Kasernenareal neu zu nutzen: Ein hochwertiger Büro- und Dienstleistungsstandort sollte ein Top-Angebot für alle Unternehmen sein, die u. a. auf schnelle internationale Verbindungen angewiesen sind.

Auf der Grundlage eines Bebauungsplanes wächst seit zwei Jahren die neue Airport City. Die attraktive Adresse spiegelt sich sowohl in der Architektur der Gebäude, als auch in den umgebenden Freiflächen wider, für deren Gestaltung ein Wettbewerb durchgeführt wurde. Die hierbei als Sieger gekürte Planung nimmt bestehende gewachsene Grünstrukturen, z. B. Baumgruppen, auf und bindet sie in



Justizzentrum

Auf Grund der prominenten Lage direkt am Oberbilker Markt, dem historischen Zentrum und Verkehrsknotenpunkt des Stadtteils, ist der Standort für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen hervorragend geeignet. Daher wurde die Entscheidung für die Verlagerung des Amts- und Landgerichts Düsseldorf aus den Gebäuden in der Altstadt in ein neues Justizzentrum in Oberbilk für ca. 950 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und ca. 3.000 täglichen Besuchern getroffen. Gleichzeitig sollten die vorhandenen gewerblichen Nutzungen an der Mindener Straße bei der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes gesichert und weitere Büroflächen geschaffen werden.

Im Inneren des Gebietes wird ein öffentlich zugänglicher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, der mit den

ungsplanes wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Seit Februar 2008 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich und die Bauarbeiten für das neue Justizzentrum haben begonnen.

Die Revitalisierung des Geländes der ehemaligen Vereinigten Kesselwerke AG in Oberbilk durch das neue Justizzentrum mit hoher architektonischer Qualität und seine Einbindung in das neu geordnete Stadtgefüge bilden eine neue Adresse, deren positive Wirkung auf den gesamten Stadtteil ausstrahlen wird. Die Planung stellt ein gelungenes Beispiel für eine Überführung eines ehemals industriell geprägten Areals in einen modernen Dienstleistungsstandort dar und bildet einen weiteren Baustein der zukunftsgerichteten Entwicklung des Stadtteils Oberbilk.



Airport City

ein neues, teilweise bereits umgesetztes, Gesamtkonzept ein.

Hinsichtlich der Nutzungen wurde von Anfang an das Ziel verfolgt, Monostrukturen zu vermeiden – eine Durchmischung sollte die Attraktivität des Standortes sichern. So arbeitet hier heute bereits eine Tagesklinik und Porsche wird in naher Zukunft seinen landesweiten Zentralstandort an diesem Standort eröffnen.

2007 ging als wichtiger Teil der Airport City das Hotel- und Kongresszentrum Maritim als größtes dieser Art in NRW in Betrieb; die Säle und Tagungsräume werden stark nachgefragt: von internationalen Kongressen bis hin zu karnevalistischem Brauchtum. Die Gäste und Besucher erreichen die Terminals über eine direkte Verbindung trockenen Fußes.

3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

Ehemaliges Kaufring-Gelände, Lichtenbroich

Nachdem die Firma Kaufring ihre bundesweite Zentrale aufgegeben hatte, war der Weg frei für die Entwicklung des Geländes hin zu einem sehr attraktiven Büro- und Dienstleistungsstandort.

Fast zeitgleich mit Fertigstellung des Bebauungsplanes wurde mit dem Bau eines ersten großen Büroprojektes begonnen: Die Firma C&A hatte sich für die einmalige Lage in der Nähe zu Flughafen, Autobahn und ICE-Bahnhof entschieden. Seit Ende 2006 arbeiten hier über 1.200 Beschäftigte für die deutsche Hauptverwaltung und weitere z. T. europäische Unternehmensbereiche.

Weiteren Investoren wurde die Entscheidung für dieses Areal insoweit leicht gemacht, als dass bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Realisierung die zentrale



Luftbild

grüne Mitte fertig gestellt wurde und eine Buslinie das Bürogebiet durchfährt.

Ein zweites Großprojekt befindet sich derzeit im Bau: Nach einem dramatischen Finale konnte die Firma E-Plus gegen ein starkes Angebot aus Berlin für einen Verbleib in der Landeshauptstadt gewonnen werden. Der bisherige Standort in der Nähe zum Kaufring-Gelände war zu klein geworden – hier kann sich das Unternehmen für eine lange Zukunft in Sichtweite zu Flughafen und Autobahn neu präsentieren.

Die schnelle Belegung der Flächen, die nun über die Hälfte des Angebotes ausmacht, überstieg alle Prognosen. Zusammen mit dem sanierten und durch die Firma ISS ebenfalls neu genutzten ehemaligen Kaufring-Verwaltungsgebäude hat der Standort eine positive Ausstrahlung auch auf die umgebenden Stadtbereiche.

Am Kleinfurst, Vennhausen

Das ca. 27,5 ha große Plangebiet liegt zwischen dem Naherholungsgebiet Unterbacher See / Eller Forst und der Eisenbahnstrecke Düsseldorf - Hilden. Es ist etwa 2,5 km lang und zwischen 40 und 160 m breit.

Das Gebiet ist bislang als Bahngelände gewidmet. Vor ca. 20 Jahren sollte hier ein Containerbahnhof errichtet werden, von diesem Vorhaben hat man aber aufgrund des starken Widerstandes in der Bevölkerung Abstand genommen.

Auf dem Bahngelände war über Jahrzehnte hinweg ein ungeordnetes – überwiegend ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung – Gemenge von Gewerbebetrieben entstanden. Erhebliche Bodenbelastungen mit Grundwasserschäden



Luftbild

und die durch das angrenzende Naherholungsgebiet sensible Lage im Außenbereich machten es u. a. notwendig, eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeizuführen und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Einerseits besteht im Plangebiet ein Bedarf an Gewerbeflächen für einfaches Gewerbe aus den hier bereits vorhandenen Branchen Autoverwertung, Lagerung

von Baumaterial und -geräten, Containerdienste, Transport u. ä., die in Düsseldorf oft aus Gewerbegebieten, die durch Umstrukturierung aufgewertet werden, verlagert werden. Andererseits haben der Unterbacher See und der Eller Forst einen sehr hohen Stellenwert für die Naherholung, so dass bei der Planung auch die Verbesserung der Natur und Landschaft zu berücksichtigen ist.

Es ist deshalb vorgesehen, zwei jeweils ca. 700 m lange Abschnitte als Gewerbegebiete festzusetzen, die durch eine grüne Einfassung mit Pflanzstreifen in den Landschaftsraum integriert werden. Ein Bereich zwischen den beiden Gewerbeabschnitten soll sich zum Wald entwickeln. Hier sollen auch zwei unterirdisch verlaufende Gewässer freigelegt werden.

Ein ca. 400 m langer Abschnitt am südöstlichen Ende des Plangebietes ist in unterschiedliche Grünflächen gegliedert und soll insbesondere der Naherholung dienen. Zur besseren Vernetzung des Naherholungsgebietes mit dem Wohngebiet östlich der Deutzer Straße ist hier als Option eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung über die Bahntrasse geplant.

Umfangreiche Untersuchungen und Bewertungen der vorhandenen Bodenbelastungen und die erforderliche landesplanerischen Abstimmung der Planung nahmen seit dem Aufstellungsbeschluss viel Zeit in Anspruch. Nach einer langen Vorlaufphase von zehn Jahren soll nun vor dem Sommer 2008 eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden und das Bebauungsplanverfahren zügig vorangebracht werden.

Messeerweiterung II, Stockum

Düsseldorf gehört weltweit zu den führenden Messe-Standorten. Insbesondere die regelmäßig stattfindenden Leitmesse (z. B. „drupa“ (Druck und Papier) und „Medica“ (medizinische Geräte)) sichern diese Bedeutung. Da der Platzbedarf für solche Großmessen mit weltweiten Ausstellern und Publikum weiter steigt, mussten neue Hallenflächen geschaffen werden.

Der 2002 beschlossene städtebauliche Strukturplan sieht vier Messehallen auf dem Europaplatz vor. Für die zwei westlich gelegenen Hallen bestand seit einigen Jahren bereits Baurecht; die südliche Halle ist bereits als Halle 8 in Betrieb. Durch den östlich anschließenden Bau einer zweiten identischen Halle wird der „Rundgang“ der Messebesucher wieder komplettiert.



Städtebauliches Konzept

Das neue Baurecht ermöglicht die Realisierung einer weiteren Halle.

Das ehrgeizige Ziel, die Ausstellungsfläche zum Herbst 2007 bereitzustellen, konnte Dank eines mit den Vertretern der Messgesellschaft gut koordinierten Bebauungsplanverfahrens erreicht werden. Auf der Grundlage des Anfang 2006 begonnenen Verfahrens konnte Ende desselben Jahres mit dem Bau der Halle begonnen werden.

Neben dem eigentlichen Hallenbau sichert der Bebauungsplan auch die Belange der benachbarten Wohnbevölkerung im sogenannten Dichterviertel. Zu deren Schutz wurde an der Ostseite der Halle eine acht Meter hohe begrünte Lärmschutzwand errichtet und die Halle mit lärmabsorbierenden Materialien verkleidet.

Ortsumgehung Reisholz

Das Plangebiet umfasst eine ehemalige Industriebrache nördlich der Henkelstraße zwischen Oerschbachstraße / Reisholzer Bahnstraße im Osten und den Werksanlagen der Firma Vallourec & Mannesmann Deutschland GmbH im Westen.

Ziel des Bebauungsplanes war die Ausweisung einer Verkehrsverbindung zwischen der Henkelstraße und der Oerschbachstraße sowie eines Sondergebietes zur Ansiedlung eines Baufachmarktes. Der Bebauungsplan ist seit dem 14.10.2006 rechtskräftig, die Verkehrsfreigabe der Ortsumgehung erfolgte im November 2006 und der Baumarkt eröffnete im Dezember 2006.

Mit der Ortsumgehung Reisholz ist ein seit mehr als zehn Jahren verfolgtes Ziel



Luftbild

der Bewohner im Stadtteil Reisholz verwirklicht worden. Sie soll die Voraussetzungen dafür schaffen, den durch Wohnnutzung geprägten Teil der Kappelerstraße vom Schwerlastverkehr zu entlasten und den dadurch verursachten Verkehrslärm zu reduzieren. Die längere Planungsphase war notwendig, um alternative Trassen hinsichtlich ihrer verkehrlichen, technischen und finanziellen Machbarkeit sowie der Auswirkungen auf die Umwelt zu prüfen.

Im Ergebnis ist im Bebauungsplan eine Trasse festgesetzt worden, die unter Abwägung der genannten Belange eine optima-

le Lösung, auch für die Erschließung bestehender und neuer gewerblicher Bauflächen, darstellt. Die neue 1,3 km lange Straße verläuft in Verlängerung der Nürnberger Straße parallel zu den Gleisanlagen der Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz Aktiengesellschaft (IDR) und dann in einem Bogen Richtung Oerschbachstraße. Sie stellt damit die verkehrliche Verbindung der im Süden gelegenen Industrie- und Gewerbegebiete zur Autobahn A 46 her.

Mit dem weiteren Ziel des Bebauungsplanes, der Ausweisung eines Sondergebietes für einen Baufachmarkt mit Gartencenter und eines Gewerbegebietes, konnte eine seit mehr als 25 Jahren bestehende Industriebrache revitalisiert werden. Mit diesen Nutzungen werden auch



Neue Ortsumgehung / Blick nach Westen

Impulse für die weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet erwartet.

Der Baumarkt ist hinsichtlich seines Standortes mit dem Fachmarkt-konzept der Stadt Düsseldorf abgestimmt und aufgrund seiner Nähe zum Siedlungsschwerpunkt östlich des S-Bahnhofs Reisholz, unter Berücksichtigung der Beschränkung von zentrenrelevanten Sortimenten, städtebaulich integriert. Damit ist auch sichergestellt, dass bestehende Zentren innerhalb Düsseldorfs als auch in den Nachbargemeinden nicht gefährdet sind.

3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

3.3.4 Besondere Entwicklungsbereiche

Einige Projekte besitzen für die Stadt Düsseldorf eine besondere Bedeutung und werden deshalb in einem eigenen Kapitel dargestellt. In der Vergangenheit zählten u. a. die LTU-Arena und der ISS Dome in Rath zu wichtigen imageprägenden Projekten. Ebenso stellen die Entwicklung des Hafens und die Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs Derendorf seit Jahren herausragende Projekte der Düsseldorfer Stadtentwicklung dar.

Nachfolgend sollen weitere aktuelle Entwicklungsbereiche vorgestellt werden, die bedeutend für die gesamtstädtische Stadtentwicklung sind.

Kö-Bogen, 1. Bauabschnitt, Stadtmitte



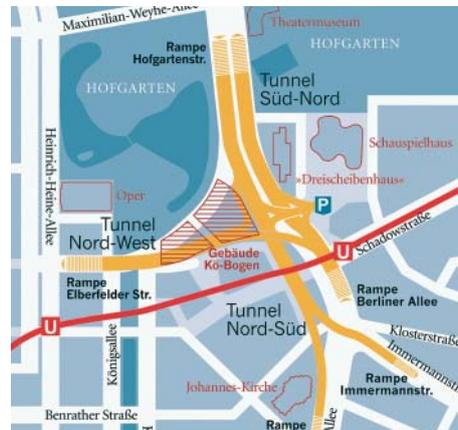
Luftbild Jan-Wellem-Platz

Mit der Realisierung der neuen U-Bahnstrecke „Wehrhahn-Linie“ und dem damit verbundenen Wegfall der Straßenbahngleise auf dem Jan-Wellem-Platz eröffnet sich für die Stadt Düsseldorf die einmalige Chance, das nördliche Ende der Königsallee und den gesamten Bereich im Übergang zum Hofgarten, den Jan-Wellem-Platz, den Schadowplatz bis zum Gustaf-Gründgens-Platz neu zu gestalten.

In diesem 1. Bauabschnitt soll zunächst die Königsallee wieder an den Hofgarten angebunden und das Flair und die Qualitäten der Königsallee nach Norden bis zum Jan-Wellem-Platz weitergeführt so-

wie dieser Bereich baulich arrondiert werden. Das städtebauliche Konzept orientiert sich hierbei an dem historischen Stadtgrundriss.

Die Neubebauung des Jan-Wellem-Platzes lehnt sich an die historischen Baufluchten an und bildet wieder eine Raumkante zum Hofgarten aus. Der Schadowplatz, der heute nur von zwei Seiten begrenzt ist, erhält eine nördliche Fassung und somit einen eindeutigen Platzcharakter. Es entsteht ein Raum mit einer neuen Aufenthaltsqualität. Die Bebauung soll aus zwei Gebäudeteilen bestehen, um so einen attraktiven Durchgang vom Schadowplatz zum Hofgarten zu ermöglichen. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der Höhe der angrenzenden Bauten der Königsallee



Verkehrskonzept 2. Bauabschnitt

und ordnet sich verträglich in die Umgebung ein.

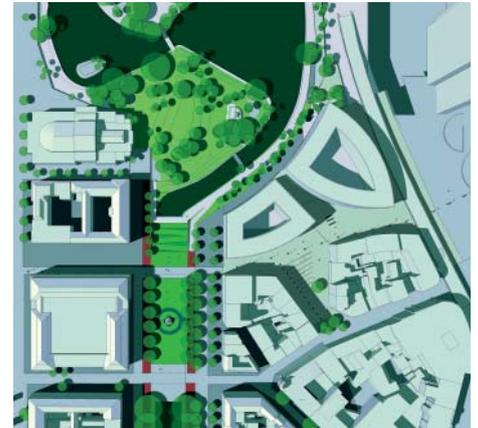
Die Kö wird fußläufig, attraktiv und ebenerdig in den Hofgarten verlängert. Dabei wird auch die Grünachse der Kö in den Hofgarten verlängert und das Element Wasser des Hofgartens – ebenfalls am historischen Vorbild orientiert – an die Kö herangeführt.

Die Promenade entlang der Landskrone wird eine großzügige Fuß- und Radwege-Verbindung, die vom Norden des Hofgartens bis zum Opernhaus reicht.

Voraussetzung für Realisierung dieser städtebaulichen Ziele ist die Verlagerung

der bislang oberirdisch verlaufenden Verkehre in Tunnelbauwerke. Der Entfall der Hochstraße und die Entstehung weiterer Baufelder sind dann in einem anschließenden 2. Bauabschnitt vorgesehen.

Um eine erste Anmutung von einer zukünftigen Bebauung des Jan-Wellem-Platzes zu bekommen, sind in einem im Juni 2007 durchgeführten Architektenwettbewerb vier namenhafte Architekturbüros (BRT Bothe Richter Teherani (Hamburg), HPP Hentrich-Petschnigg & Partner KG (Düsseldorf), RKW Rode Kellermann Wawrowsky (Düsseldorf) und JSK Architekten (Düsseldorf)) aufgefordert worden, Studien zu einer möglichen Fassadengestaltung zu entwickeln und darzustellen, wie diese z. B. für ein Bankgebäude an



Städtebauliches Konzept

dieser exponierten Stelle am Nordende der Kö aussehen könnten.

Die Ergebnisse sind in einer viertägigen Ausstellung in einem Pavillon an der Königsallee präsentiert worden. Die Pläne und Modelle der vier Entwürfe sind in dieser Zeit von zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern begutachtet und mit den anwesenden Architekten und Fachplanern intensiv diskutiert worden. Dabei stießen die Vorschläge der Architekturbüros von HPP Düsseldorf sowie BRT Hamburg auf den größten Zuspruch in der Öffentlichkeit.

Die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist für Anfang 2009 angestrebt.

Entwicklung des Derendorfer Güterbahnhofs

Neue Stadtquartiere Derendorf

Das Bebauungsplangebiet Neue Stadtquartiere Derendorf ist mit ca. 30 ha Fläche einer der größten städtebaulichen Entwicklungsbereiche Düsseldorfs, der die nationale wie internationale Konkurrenzfähigkeit der Stadt Düsseldorf fortschreibt und gleichzeitig die Identität der Stadt erhält. Die nördlich des Hauptbahnhofs gelegenen Flächen liegen zentral und verkehrstechnisch günstig und sind somit optimal in das Stadtgefüge eingebunden.

Hier sollen Wohnungen für 3.000 Menschen sowie 9.000 Arbeitsplätze entstehen. Die Neunutzung der Güterbahnhofflächen bietet die Chance, die Stadtteile Pempelfort, Derendorf und das Zooviertel näher aneinander zu rücken. Die Erschließung der neuen Stadtquartiere erfolgt über eine Nord-Süd-Entlastungsstraße parallel zur DB-Schiennentrasse.



Gesamtübersicht aus Süden im Modell

Grundlage für den Bebauungsplanentwurf waren die städtebauliche Entwurfswerkstatt „Güterbahnhof Derendorf“ (2000) sowie die Rahmenplanung (2002). Die Stadt Düsseldorf verfolgt das Ziel eine urbane Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Erholen zu schaffen. Hierzu wurden drei verschiedene qualifizierte Teilbereiche (B, C und D) mit eigenständiger Identität geschaffen.

Im Bereich B zwischen Am Wehrhahn und Franklinbrücke soll vorrangig ein Büro- und Dienstleistungsstandort mit 164.000 m² Bruttogeschossfläche und untergeordneter Wohnfunktion entwickelt werden. Fünf Baublöcke mit einheitlicher Wandhöhe bilden eine prägnante Stadtkante und bieten durch Hochpunkte die Möglichkeit einer außergewöhnlichen Silhouette

im Stadtbild. Die Erschließung erfolgt über eine Parallelfahrbahn zur Entlastungsstraße.

Im Bereich C zwischen Franklinbrücke und Brücke Jülicherstraße soll ein attraktives Wohngebiet mit einem differenzierten und hochwertigen Wohnungsangebot mit ca. 1.000 Wohneinheiten für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen. Entlang der Stadtgartenallee bildet eine maximal sechsgeschossige Bebauung eine klare räumliche Kante. Die Gebäudehöhe fällt im Innenbereich auf drei Geschosse ab. Die Erschließung erfolgt über eine Wohnanliegerstraße, die an zwei Punkten an die Entlastungsstraße angebunden ist.

Eine Akzentuierung des nördlichen Bereiches der neuen Stadtquartiere im Bereich D zwischen Brücke Jülicherstraße und Brücke Münsterstraße erfolgt durch einen prägnanten Hochbau für Büronutzung mit einer Bruttogeschossfläche von 25.000 m².



Wohnbebauung Interboden aus dem Stadtgarten und von der Straßenseite

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

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

integriert sind eine Kindertagesstätte und ein Jugendtreff.

Insgesamt entsteht ein Gebiet mit eigenen Adressen, klaren Strukturen und außergewöhnlichen Sichtpunkten im Stadtbild. Die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes ist für 2008 geplant.

Östlich Schinkel- und Schirmerstraße, Pempelfort

Der Bereich Schinkel- / Schirmerstraße liegt im Teilgebiet B der „Neuen Stadtquartiere Derendorf“. Der Bebauungsplan weist als Ergänzung der vorhandenen Blockstruktur ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein besonderes Wohngebiet (WB) und ein Mischgebiet (MI) aus.

Auf rund 7.000 m² realisierte das Ratinger Immobilienunternehmen Interboden den Neubau von neun unterschiedlichen Häusern mit rund 100 Wohneinheiten. Vier verschiedene Architekten-Teams ent-



worfen Häuser mit unterschiedlichen Grundrissen, Farben, Breiten, Höhen und Materialien. Es gibt Maisonette-Wohnungen und Erdgeschosswohnungen mit Hausgärten ebenso wie Penthäuser mit Dachterrassen. Die Geschossigkeit reicht von eingeschossigen Flachbauten mit Innenhof bis zu vier- bis sechsgeschossigen Unikaten mit ein bis zwei Staffelgeschossen. Ein siebengeschossiger Bau soll den Tor-Charakter zum geplanten Stadtgarten betonen.

Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts an der Schinkel-/Schirmerstraße mit dem Namen „Quartis Les Halles – mein kreatives Viertel“ erfolgte 2007.

3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung



Luftbild des Düsseldorfer Hafens

Weiterentwicklung des Hafens

Bauleitplanung

Derzeit werden für den gesamten Düsseldorfer Hafen parallel vier Bebauungspläne aufgestellt und prozessbegleitend ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Aufgrund der Gesamtgröße des Planungsgebietes von ca. 260 ha, des umfassenden Ermittlungsbedarfs und der umfangreichen Abwägungserfordernisse handelt es sich um einen hochkomplexen Planungsprozess mit vielen Beteiligten. Unterstützt wurde die Arbeit des Stadtplanungsamtes und des Umweltamtes durch externe Planungsbüros, Fachgutachter und eine begleitende juristische Beratung.

Mit der Aufstellung dieser Bauleitpläne werden wesentliche Schritte zur Umsetzung des 2003 vom Rat verabschiedeten dynamischen Entwicklungskonzeptes für den Düsseldorfer Hafen getan.

Hauptziele der Planung im Bereich des Bebauungsplanes „Lausward/Hamburger Straße“ (220 ha) sind die Schaffung von neuen Entwicklungsspielräumen für den boomenden Containerterminal im Zentrum des Wirtschaftshafens sowie die Bestands-

sicherung für das Kraftwerk und die vielen hafenbezogenen Wirtschaftsbetriebe unter Berücksichtigung der geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen aufgrund der bestehenden benachbarten Wohngebiete Hamm, Heerdts und Oberkassel im Einflussbereich des Hafens (Großgemengelage).

Im Bereich des Bebauungsplanes „Weizenmühlenstraße“ (25 ha) ist die Schaffung einer gewerblich genutzten „Pufferzone“ in zwei Phasen das wesentliche Planungsziel. Dadurch sollen die Grundlagen für die unternehmerische Planungssicherheit auf der einen und verträgliche Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft auf der anderen Seite geschaffen werden.

Außerdem sollen die östlich gelegenen Gebiete in den Bebauungsplänen „Kesselstraße“ (11,5 ha) und „Speditionstraße West“ (2 ha) als Mischgebiete mit Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe in Ergänzung zum bestehenden Medienhafen überplant werden.

Dies erforderte eine umfassende Grundlagenermittlung für die Ermittlung und Abwägung der vielfältigen betroffenen Belange nicht nur im Plangebiet selbst, sondern

auch in seiner großräumlichen Umgebung. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte im Frühjahr 2004 auf der Grundlage einer Vorentwurfsplanung. Die Behörden wurden im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne mehrfach beteiligt. Parallel wurden mit den wichtigsten Hafenbetrieben Gespräche geführt. Seitens der Betriebe wurde eine Einschränkung industrieller Betriebstätigkeiten als Folge der geplanten heranrückenden Mischgebietsnutzung mit Wohnen befürchtet. In Abstimmung u. a. mit dem Staatlichen Umweltamt Düsseldorf wurden die Belange der Wirtschaftsunternehmen vor dem Hintergrund des geltenden Umweltrechts gewürdigt und eine angemessene Konfliktlösung für die weitere Hafenentwicklung in die Bauleitpläne eingearbeitet.



Königskinder Westseite Speditionstraße

Inzwischen sind diese Bebauungsplanentwürfe öffentlich ausgelegt worden und die eingehenden Anregungen werden für den Satzungsbeschluss aufbereitet. Die vorlaufende 116. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Zwischenzeit bereits vom Rat der Stadt Düsseldorf beschlossen worden.

Außerdem wurde durch den seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplan „Plockstraße / Völklinger Straße“ Planungsrecht geschaffen, um die Hauptanbindung des Hafens leistungsgerecht ausbauen zu können.

Bauliche Realisierung und Gestaltung des Freiraumes

In den letzten drei Jahren wurden im Zuge der weiteren Umsetzung u. a. die folgenden Bauprojekte fertig gestellt (siehe auch aktuelle Broschüre Medienhafen):

- Hafenbrücke Handelshafen mit Brückenrestaurant (Fertigstellung 2005),
- Bau der Hochwasserschutzmauer an der Westseite Speditionstraße mit Begrünung eines Hochwasserschutzwalls und Umgestaltung der ehemaligen Kranbahn zu einer Promenade mit Holzdeck und Geländer,
- Media Tower und Killepitsch-Fabrik (Fertigstellung 2005),
- Capricorn-Gebäude (Fertigstellung 2005),
- Hotel „Radisson SAS Media Harbour Hotel“ (Fertigstellung 2005),



Brücke über den Handelshafen

- Haus vor dem Wind (Fertigstellung 2006),
- Solar-Wohnsiedlung der Rheinwohnungsbau-Gesellschaft in unmittelbarer Nachbarschaft zum Medienhafen (Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes in 2008),
- Verlagerung der Firmen Lenz Rega Port und Fuchs mit Neubau entlang der Holzstraße (Fertigstellung 2007).

Die wichtigsten derzeit in Bau befindlichen Hochbauprojekte sind:

- SIGN, 20-geschossiges Bürohochhaus (Helmut Jahn),
- Spitze Speditionstraße (JSK-Architekten), Neubau eines 19-geschossigen Büroturms und eines 17-geschossigen Hyatt-Hotels.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und in Zusammenarbeit mit dem Planungsamt erfolgte darüber hinaus:

- eine weitgehende Freimachung des Gebietes an der Kesselstraße, das Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahn in den (Medien-) Hafen mit barrierefreier Gestaltung des Platzes an der Franziusstraße.

Die bereits bestehende Freianlagengestaltung wird ergänzt durch:

Die Gestaltung des Freiraumes im Düsseldorfer Hafen soll ein verbindendes Element und eine ruhige Plattform für die expressive Architektur sein. Ein wichtiges freiraumplanerisches Thema ist dabei der Umgang mit und der Zugang zum Wasser. Während bei der Gestaltung der Freiräume am Handelshafen die historische Hafennutzung berücksichtigt wird und die harte industrielle Kante zum Wasser bestehen bleibt, ist in den geplanten Mischgebieten ein höherer Grünanteil mit Einbeziehung der vorhandenen Grünstrukturen vorgesehen. Für die angestrebte Mischung aus Wohnen und Arbeiten bedeutet dies eine weitere Steigerung der Standortqualitäten dieses hochattraktiven Standortes.



Projekt Spitze Speditionstraße

- die Erstellung eines Rahmenkonzeptes für die Freianlagen und den Hochwasserschutz im Bereich Kesselstraße gemäß den bisher erfolgreich praktizierten gestalterischen Grundprinzipien,
- die Erstellung eines Wasserflächenkonzeptes für den MedienHafen.

3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

Entwicklung Heerdt

Um ein Gesamtkonzept zur zukünftigen städtebaulichen Neuordnung der linksrheinischen Stadtteile, insbesondere des Stadtteiles Heerdt zwischen Hansaallee und Brüssler Straße (B 7) zu entwickeln, wurde 1993 der 'Rahmenplan Heerdt, Teilbereich südlich Hansaallee' erarbeitet; eine Fortschreibung erfolgte 1998 und 2000. Ziel der Rahmenplanung ist die Revitalisierung und Umnutzung brachgefallener Flächen, aber auch die Verbesserung der Infrastruktur und der Umweltsituation. Auch zukünftig sollen in diesen Gebieten Flächen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen sowie vorhandene Wohnstandorte gesichert und weiterentwickelt werden.

Dem Konzept des Rahmenplanes entsprechend und unter Berücksichtigung aktueller Planungserfordernisse wurden in den Jahren 2005 und 2006 vier Bebauungspläne zur Rechtskraft entwickelt, zwei weitere befinden sich derzeit noch im Verfahren.

Mit dem Bebauungsplan „Am Mühlberg“ wurde im Juli 2006 im direkten Anschluss an das neue Wohngebiet „Im Heerdt Feld“ (Umsetzung 2004) der vorhandene Wohnstandort erweitert. Das Baukonzept sieht hier 55 Doppel- und Reihenhäuser mit insgesamt ca. 60 Wohneinheiten vor.

Das Gebiet um das „Forum Oberkassel“ wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Bebauungsplan

„Nördlich Willstätterstraße“ als Gewerbegebiet neu strukturiert. Den Mittelpunkt bildet hier ein Hochhaus, das in Verbindung mit einem großzügigen Stadtplatz nicht nur einen Identifikationspunkt im Plangebiet, sondern auch eine wichtige Dominante im Stadtbild schafft. In unmittelbarer Nachbarschaft ist ein Standort für einen Bau- und Gartenmarkt festgesetzt. Einschließlich der bereits vorhandenen Gebäude wurde hier mit Rechtskraft Juli 2006 Baurecht für ca. 120.000 m² Bruttogeschossfläche Gewerbefläche geschaffen. Das vertragliche Miteinander der vorhandenen und neu entstehenden gewerblichen Nutzung mit den erweiterten Wohngebieten war bei der Planung von hoher Bedeutung.

Um die hiermit neu entstehenden Verkehre direkt an das übergeordnete Fernstraßennetz (B 7 und A 52) anzubinden, schafft der Bebauungsplan „verlängerte Böhlerstraße“ (Rechtskraft November 2005) die Voraussetzung für den Ausbau



Schrägluftbild Entwicklungsgebiet Heerdt



Bebauungskonzept Gatzweiler-Gelände

der Böhlerstraße zwischen Krefelder und Brüsseler Straße.

Nach Aufgabe der Brauerei Gatzweiler an der Viersener Straße entstand der Bedarf nach einer baulichen Neuentwicklung. Auch der benachbarte Grundstückseigentümer Stadtwerke signalisierte Interesse an einer Neustrukturierung und so wurde 2002/2003 ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt, in das auch das südlich der Hansaallee gelegene Grundstück, der ehemalige Standort der Firma TRW Ehrenreich, einbezogen wurde. Der Rahmenplan wurde somit an dieser Stelle weiter konkretisiert und angepasst.

Der Siegerentwurf sieht eine dem geschwungenen Verlauf der Brüsseler Straße (im Bereich Heerdter Dreieck) angepasste Bebauung für Büro und gewerbliche Nutzungen vor. Das Baurecht für diesen Büroriegel wird stadteinwärts von vier bis zu neun Geschosse gestaffelt, bis am nordöstlichen Ende ein zwanziggeschossiger Büroturm den städtebaulichen Abschluss bildet und den Stadteingang markiert. Die Bebauung legt sich somit wie ein Mantel schützend vor die vorhandene und zu ergänzende Wohnbebauung Viersener-/Neuwerker Straße. Dazwischen können nun ruhige Aufenthaltsräume entstehen. Im nordöstlichen Teil soll hier ein eher städtisch geprägter Platz und im südwestlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche entstehen. Das Baurecht für den östlichen Teil mit dem

Büroturm und dem städtischen Platz (Bebauungsplan „Gatzweiler-Gelände“) wurde im Juli 2006 zur Rechtskraft gebracht (ca. 83.000 m² BGF), der Bebauungsplan für den westlichen Bereich (Bebauungsplan „Stadtwerke-Gelände“) befindet sich zurzeit noch im Verfahren (ca. 25.500 m² BGF). Mit diesem Baurecht wurde auch ein wichtiger Baustein eines im Zuge aller anstehenden Neuentwicklungen notwendig gewordenen Verkehrskonzeptes für das linksrheinische Stadtgebiet planungsrechtlich gesichert, die sogenannte „Basisstraße“. Diese verbindet die Brüsseler Straße mit dem Heerdter Lohweg auf der ehemaligen Bahntrasse (zwischen Prinzenpark und ehemaliger Brauerei Gatzweiler) und schafft eine leistungsfähige Verbindung vom Seestern bis zur Böhlerstraße. Der ursprüngliche Ansatz des Rahmenplanes, auf der ehemaligen Bahntrasse einen durchgehenden Grünzug anzulegen, musste aufgrund der infrastrukturellen Notwendigkeit so-

mit reduziert werden. Die Basisstraße soll daher auch alleartigen Charakter haben.

Ebenfalls aufbauend auf dem oben geschilderten Gutachterverfahren wird zurzeit das Gelände des ehemaligen Firmenstandortes TRW Ehrenreich zu einem neuen Wohngebiet entwickelt. Die Frankonia Eurobau AG hat hierfür als Projektentwickler zusammen mit der Stadt Düsseldorf ein weiteres, vertiefendes Gutachterverfahren im Jahr 2005 durchgeführt. Das Ergebnis sieht hier die Errichtung der „Heinrich-Heine-Gärten“ vor, ein in sich durch eine blockartige Bebauung geschlossenes Wohnviertel, das sich um einen zentralen Platz mit vier Blöcken gruppiert. Im Süden des Plangebietes, entlang der geplanten „Basisstraße“, wird Baurecht für zwei Gebäuderiegel geschaffen, in dem sich lärmunempfindlichere (Misch-)Nutzungen ansiedeln können. Insgesamt wird hier mit Abschluss des Verfahrens Baurecht für ca. 400 Wohneinheiten und 155 Arbeitsplätze geschaffen.



Platzperspektive Heinrich-Heine-Gärten

3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

3.4 Gestaltung des öffentlichen Raumes

PLATZDA!

Der öffentliche Raum nimmt in der Stadt Düsseldorf einen hohen Stellenwert ein. Mit der 2002 ins Leben gerufenen Initiative PLATZDA! hat sich das Bewusstsein gegenüber den Plätzen im öffentlichen Raum in den Köpfen der Menschen grundlegend verändert. Mittlerweile werden Plätze mehr genutzt und intensiver wahrgenommen als je zuvor. Mit dieser Initiative sichert die Stadt Düsseldorf die Aufenthaltsqualität der Innenstadtplätze, aber auch die der zahlreichen Plätze in den Stadtteilen und Quartieren.

Um den Stadtraum auch in der Nacht in ein rechtes Licht zu rücken, wurde der Lichtmasterplan als ein wichtiger Bestandteil von PLATZDA! entwickelt. Der Stadtmöblierungskatalog als weiterer PLATZDA! Baustein hilft bei Neu- und Umgestaltungen eine klare und durchgängige Gestaltungslinie im öffentlichen Raum zu realisieren. In den kommenden Jahren werden Politik und Verwaltung sich gleichermaßen der Verbesserung des öffentlichen Raumes widmen.

Sommerauftritt



Das PLATZDA! Sommerprogramm hat die Menschen auf die Innenstadtplätze gebracht. Mit viel Engagement haben sich die Initiativen und Gruppen den öffentlichen Raum erobert, belebt und gestaltet.

Stadtmöblierungskonzept



Das Düsseldorfer Stadtmöblierungskonzept hat Zuwachs bekommen – fortan ermöglicht der „blue spot“ den Internetzugang an der Schadowstraße und entlang der Königsallee. Der „blue spot“ wurde in eine Stadtinformationsanlage integriert.

Worringer Platz



Der Worringer Platz wandelte sich im Jahr 2004/2005 durch ein Gestaltungskonzept der Planungsgruppe Contur 2 zu einer „Grünen Insel“. Grün leuchtende "Stadtsofas" aus Glasbausteinen fassen den Platz. Grünes Pflaster und ein „Grüner Strahl“ markieren den Platz. Das Glashaus, ein Kunstprojekt, macht den Platz seit 2005 zu einer ersten Auseinandersetzung mit Kunst.

Stresemannplatz



Als verbindender Platz zwischen Konrad-Adenauer- und Graf-Adolf-Platz erscheint der Stresemannplatz seit dem Sommer 2007 als Yucca-Inseln im Düsseldorfer Stadtkern. Die Künstlerin Tita Giese bepflanzte 11 Verkehrsinseln mit insgesamt 67 Yucca-Palmen und 1.000 Gräsern. Der Platz erhielt einen unverwechselbaren Charakter.

Graf-Adolf-Straße



2002 wurde das Projekt Graf-Adolf-Straße ins Leben gerufen mit dem Ziel, die Aufwertung der Einkaufsstraße zu realisieren. In Zusammenarbeit und Mitfinanzierung der „Immobilien- und Standortgemeinschaft Graf-Adolf-Straße“ wurde im Oktober 2006 die Umgestaltung des ersten Teilstückes mit neuem Oberflächenmaterial und neuen Stadtmöbeln eingeweiht. Im Frühjahr 2008 wurde das zweite Teilstück mit Anschluss an den Stresemannplatz eingeweiht.

Graf-Adolf-Platz



Im Zuge der städtebaulichen Neukonzeptionierung des Bereiches um das heutige GAP 15 entwarf das Büro WES + Partner aus Hamburg ein Freiraumkonzept für den Graf-Adolf-Platz. Seit dem Jahr 2006

erstrecken sich beleuchtete Bänke, die aus der Vogelperspektive wie Lichtmikado aussehen, über den Platz und verbinden die Königsallee mit dem Schwanenspiegel.

Kirchplatz



Durch die notwendige Sanierung der Tiefgarage unter dem Kirchplatz sahen der Betreiber, die West LB, und die Stadt Düsseldorf die Möglichkeit, die Neugestaltung des gesamten Platzes zu realisieren. Das Gestaltungskonzept vom Architekturbüro Lindner Roettig Klasing & Partner wurde in einer 10-monatigen Bauphase umgesetzt und im September 2005 schließlich eingeweiht.

Klemensplatz



Die Neugestaltung des Klemensplatzes ist ein großer Schritt zur Aufwertung des Stadteinganges zum historischen Teil von Kaiserswerth. Der an den alten Stadtfestungsgraben angrenzende Parkplatz wurde zu einem ansprechenden, der historischen Bedeutung des Ortes angemessenen Platz umgewandelt. Zentralmotiv dieser anspruchsvoll ausgebauten Piazza, mittig zwischen den platzbegrenzenden Platanen gelegen, ist der Stadtreliëfbrunnen mit dem historischen Stadtkern von Kaiserswerth.

Heinrich-Könn-Platz



Das Dreieck als Form spiegelt sich wieder in der Platzform, den Pflanzbeeten und in der Geometrie der Wasserfläche. Eine großzügige Treppenanlage an zwei Seiten des Brunnens eignet sich zum Sitzen und die tieferliegende Ebene mit der wassergebundenen Oberfläche lädt zum Boule-Spiel ein.

Freiheitplatz



Die einzige Freifläche in Vennhausen wurde nach der Freimachung von abgestellten Autos und Containern zum Nutzen des Bürgers wieder zum Platz umgebaut.

Geprägt wird dieser durch den schönen Baumbestand, den sandfarbenen Natursteinbelag, die Sitzbänke und die Optimierung der Beleuchtung. Durch den Bau des Brunnens hat der Freiheitplatz inzwischen einen attraktiven Mittelpunkt erhalten. Mittels Knopfdruck können die Besucher vier Düsen aktivieren und so ein Wasserspiel auslösen.

Kammer Acker



Im Zentrum des Stadtteils Holthausen befindet sich die Platzfläche Kamper Acker, begrenzt von der Bonner Straße und der Henkelstraße. Durch den Umbau der ehemaligen Straße ist ein großzügiger Platz entstanden, der zum Aufenthalt einlädt und für Aktivitäten wie Wochenmarkt und Brauchtumsfesten zur Verfügung steht. Die Änderung der Straßenbahngleise und neue Anordnung von Bushaltestellen haben auch zu einer deutlichen Verbesserung der Umsteigebeziehungen dieses wichtigen Knotenpunkts für den öffentlichen Personenverkehr geführt.

Benrather Marktplatz



Im August 2007 wurde die Umgestaltung des Benrather Marktplatzes feierlich eingeweiht. Bei dem Umbau standen der Abriss des großen Marktschirmes und die Erneuerung der abgenutzten Platzoberfläche im Mittelpunkt. Die neue Gestaltung bietet nun eine ruhige, geordnete Grundlage, auf der sich das bunte Marktreiben entfalten kann.

Hauptzentrum Garath



In Garath wurden seit 2003 14.000 m² Fußgängerbereich neu gestaltet. Darin eingebettet ist ein quasi über der Koblenzer Straße schwebender 700 m² großer Supermarkt. Das Ende der Arbeiten ist 2009.

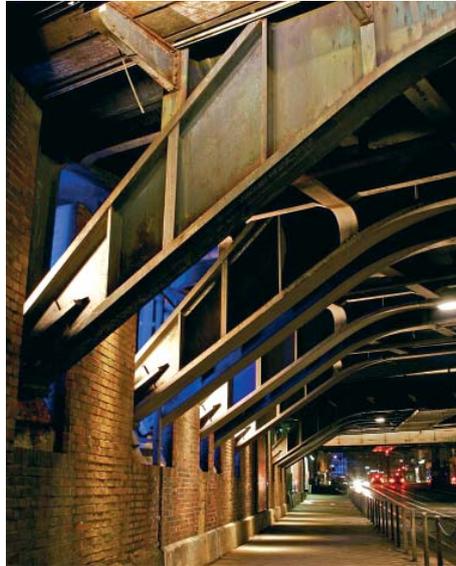
3. Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und Stadtplanung

Lichtmasterplan

Seit der Erstellung des Lichtmasterplanes für die Innenstadt konnten bereits zahlreiche Projekte erfolgreich realisiert werden. Die Umsetzung der Einzelmaßnahmen wurde durch die intensive Mithilfe von Investoren, Sponsoren, Initiativen, Gemeinden uvm. möglich gemacht.

Dabei konnten beispielsweise vier innerstädtische Kirchen angestrahlt werden, die die Attraktivität ihres jeweiligen Stadtraumes steigern und durch ihre nun auch bei Nacht weit sichtbaren Türme zur Orientierung in der Stadt beitragen.

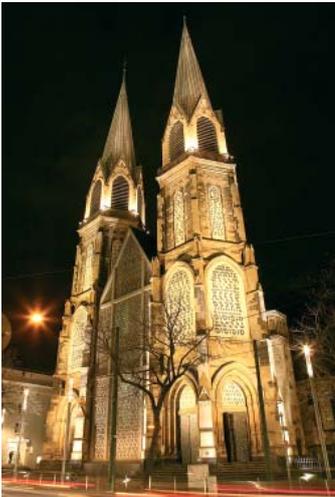
Auch in den Stadtbezirken, die nicht durch den Lichtmasterplan Innenstadt erfasst wurden, sind bereits einzelne Bau-



Unterführung Erkrather Straße



Kunstwerk Ahornsamen



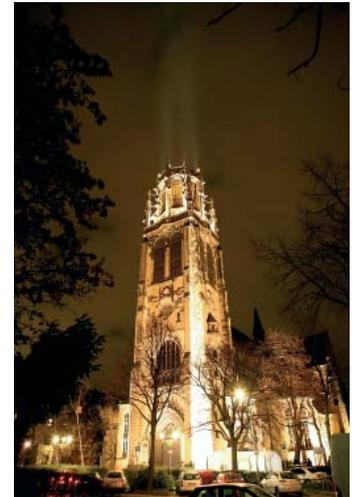
Marienkirche



Johanneskirche



Neanderkirche



Herz-Jesu-Kirche

werke durch Licht in Szene gesetzt. Diese Maßnahmen sollen im Rahmen eines gesamtstädtischen Lichtmasterplanes ihre Fortführung finden.



Benrather Rathaus



Franziskanerkloster

Die Stadtplanung in Düsseldorf muss vielen Anforderungen gerecht werden: Das Interesse am Wohn- und Arbeitsstandort Düsseldorf ist ungebrochen groß, jedoch sind die verfügbaren Flächen knapp und die Verwertungserwartungen hoch. Die Entwicklung von qualitativ hochwertigen und konsensfähigen Planungskonzepten ist deshalb anspruchsvoll und kann zuweilen langwierig sein.

Die Stadtplanung der Landeshauptstadt legt großen Wert auf die frühzeitige Einbindung der Planungsbeteiligten: Politiker, Bürger, Investoren und Entwickler. Die Diskussion der Planungsaufgabe mit den Betroffenen, die Berücksichtigung von individuellen Planungsanforderungen und die frühzeitige Transparenz im Planungsprozess sind wirksame Instrumente, um Vorbehalte in der Bevölkerung zu überwinden und Planungserfolge zu erzielen. Durch die Entwicklung gemeinsamer Standards in diesem Diskussionsprozess entstehen Qualitäten, die sich auf das anschließende förmliche Verfahren positiv auswirken.

Der in den letzten Jahren beschrittene Weg der Zusammenarbeit außerhalb der formellen Planverfahren hat das Ansehen der Stadtverwaltung und die Akzeptanz von Projekten stark verbessert und hat inzwischen Vorbildfunktion für die Stadtplanung anderer Kommunen.

Neben klassischen Wettbewerben kommen Werkstattverfahren mit dem Schwerpunkt Bürgerbeteiligung und Verfahren zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und der Umsetzbarkeit zum Einsatz.

Die so genannten **qualitätssichernden Verfahren**, die zum Teil mit Bürgerbeteiligung durchgeführt werden, dienen einer zielgerichteten Ermittlung planerischer Lösungen, die auch über den Städtebau und die Architektur hinausgehende Investorenbelange berücksichtigen.

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

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

Planungsstandards

Mit der BauGB-Novelle 2007 wurde der so genannte Bebauungsplan der Innenentwicklung mit erleichterten Planaufstellungsvorschriften zusätzlich eingeführt. Die im Jahr 2004 in das BauGB aufgenommene allgemeine Pflicht zur Umweltprüfung wurde hiermit weitgehend dereguliert. Im Sinne eines hohen Umweltstandards in der Bauleitplanung haben die politischen Kräfte der Landeshauptstadt einstimmig beschlossen, das Verfahren nicht anzuwenden. Diese Entscheidung setzte konsequent langjährige umweltpolitische Bemühungen in der Bauleitplanung fort, da in Düsseldorf auch in der Vergangenheit schon vor der Einführung der Umweltprüfungspflicht freiwillig Umweltverträglichkeitsprüfungen für Bebauungspläne durchgeführt wurden.



Werkstattverfahren Reitzensteinkaserne

4.1 Qualitätssichernde Verfahren

Werkstattverfahren Reitzenstein, Mörsenbroich

Nachdem die Bundeswehr 2004 entschied, die Kasernenfläche an der Lenastraße aufzugeben und zu verkaufen, begannen seitens der Stadt Düsseldorf planerische Überlegungen für eine Nachnutzung. Dabei war schnell klar, dass auf dieser von Wohnquartieren umgebenen Fläche nur eine Wohnnutzung in Betracht kommen würde.

Ebenfalls bestand Einigkeit darüber, dass angesichts der Größe von 22 ha vor der Erstellung eines Bebauungsplanes ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen sei. Es wurde eine Entwurfswerkstatt ausgewählt, weil hierbei die interessierte Öffentlichkeit umfangreich von Anfang an eingebunden werden kann und die vielen fachlichen Vorgaben mit den zahlreichen nachbarschaftlichen Anregungen zu einem



Luftbild

einvernehmlich erarbeiteten städtebaulichen Rahmenkonzept zusammengeführt werden können, das dann von allen Beteiligten getragen wird.

Im April und Mai 2005 fand die Werkstatt in Zusammenarbeit mit dem neuen Grundstückseigentümer, der Van der Looy Projektmanagement BV (Niederlande), statt. Dabei erarbeiteten fünf Teams, bestehend jeweils aus einem Städtebaubüro, einem Freiraumplaner und einem Nachwuchsarchitekten, Entwürfe, die bei den drei öffentlichen Foren zu Beginn, in der Mitte und am Abschluss unter lebhafter „Begutachtung“ der Bürgerschaft standen. Eine Kommission empfahl anschließend die Arbeit des Teams Auer + Weber Architekten (Stuttgart) mit Prof. Schmidt Landschaftsarchitekten (München) und dem Architekturbüro Geiselhart (Düsseldorf) als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

Das städtebauliche Konzept sieht eine gartenstadtähnliche Gesamtstruktur mit einer überwiegend aufgelockerten Einfamilienhausbebauung vor. Sie verteilt sich auf drei Baufelder, die durch in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzüge voneinander abgegrenzt werden. Jedes Baufeld wird durch eine U-förmige Straße erschlossen, die an die Haupteinfahrt im Süden des Gebietes und somit auch an die Lenastraße angebunden werden.

Der Entwurf sieht innerhalb der Baufelder eine differenzierte, kleinteilig gemischte Bebauung mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern vor. In jedem Baufeld wird ein Quartiersplatz entstehen, der durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung betont wird. Die im südlichen Plangebiet an der Haupteinfahrt bestehenden, ehemals als Mannschaftsquar-



Städtebaulicher Entwurf

tier genutzten dreigeschossigen Baukörper sollen erhalten bleiben. Neben Wohnungen sind hier eine Kindertagesstätte, die Unterbringung eines Teils der benachbarten französischen Schule und an der Lenastraße die Errichtung eines kleinen Geschäftsbereiches vorgesehen.

Die mehrgeschossige Bebauung entlang der Lenastraße schützt die Wohnbebauung im Innern des Plangebietes vor dem Verkehrslärm der Lenastraße. Die bestehende Sporthalle wird als solche weitergenutzt und der biotopartige Gehölzstreifen am nord-westlichen Rand bleibt erhalten.

Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan wird ergänzt durch ein so genanntes „Gestaltungshandbuch“, das als Richtlinie für künftige Bauherren dienen und bereits auf der Ebene der Bauleitplanung die Ausgestaltung der Gebäude steuern soll.

Werkstattverfahren Gerresheim Süd, Gerresheim

Die Entwicklung des südlichen Teils von Gerresheim war eng mit der Entwicklung der Glashütte verknüpft. Im August 2005 wurde die Glashütte nach 141 Jahren Betriebszeit geschlossen.

Das Grundstück liegt im Süden von Gerresheim, unmittelbar nördlich der Gleise mit dem S-Bahnhof Gerresheim, westlich der Heyestraße und südlich der Straße Nach den Mauresköthen. Das ca. 31,5 ha große Plangebiet ist in großen Teilen zwei Eigentümern zuzuordnen: Einerseits eine ca. 19 ha große Fläche westlich angrenzend an die Heyestraße im Besitz von Owens-Illinois, andererseits weitere unmittelbar anschließende 9 ha, die im Eigentum der Stadt sind. Die Aufgabe der industriellen Nutzung an diesem zentralen Standort bietet die städte-



Luftbild

baulich einmalige Chance, das Areal einer neuen Nutzung zuzuführen, es so für die Bevölkerung zu öffnen und in den Stadtteil Gerresheim zu integrieren.

Zu diesem Zweck hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung die Durchführung des Werkstattverfahrens „Perspektiven für Gerresheim Süd“ beschlossen. Ziel ist es, neue Nutzungsideen für das Gelände zu entwickeln. Sechs Teams haben die Aufgabe, städtebauliche Konzepte für das Areal zu erarbeiten. Bestandteile der Entwürfe sollen u. a. neue Gewerbeflächen, Wohnbauflächen im Bereich der Heyestraße und die Freilegung der Nördlichen Düssel sein.

Das Werkstattverfahren wird im April / Mai 2008 vor Ort auf dem Gelände der Glashütte durchgeführt. Interessierte Bürgerinnen und Bürger können sich aktiv am Verfahren beteiligen.

**Landeswettbewerb Mindener Straße
„Junge Quartiere für das Wohnen im
Alter“, Oberbilk**

Oberbilk hat in den letzten Jahrzehnten einen tiefgreifenden Strukturwandel erfahren, der bis heute andauert und das Gesicht des Stadtteils in weiten Teilen verändert hat. Die Einstellung des Betriebs des Güterbahnhofs Lierenfeld an der Mindener Straße eröffnet die Möglichkeit, auch diese Fläche zu entwickeln und damit den Wohnstandort Oberbilk zu stärken.

Mit dem Landeswettbewerb 2006 „Junge Quartiere für das Wohnen im Alter“ sollten vor dem Hintergrund der demographischen Bevölkerungsentwicklung

tenkammer NRW – die Stadt Düsseldorf und die Vivico Real Estate GmbH als Grundstückseigentümerin.

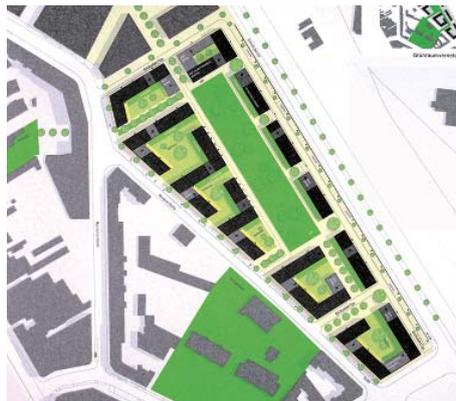
Das städtebauliche Konzept des Ersten Preisträgers, das Darmstädter Architekturbüro Florian Krieger, nimmt mit der zwei- bis viergeschossigen blockartigen Bebauung die südwestlich der Mindener Straße gelegenen gründerzeitlichen Bebauungsstrukturen auf. Das neue Viertel mit ca. 380 Wohneinheiten erhält seine Identität und Aufenthaltsqualität durch den innenliegenden Quartierspark, der einen Teil des Grünzuges vom IHZ-Park über das Gelände des Justizentrums zum Schulgelände an der Mindener Straße bis zum Sonnenpark darstellen

**Gutachterverfahren Neubaugebiet
Lüderitzstraße, Garath**

Im Wohnviertel Garath Nordwest bewirtschaftet die Rheinwohnungsbau GmbH gut 400 Mietwohnungen, die zwischen 1954 und 1965 gebaut wurden. 156 WE davon stellten sich als nicht mehr sanierungsfähig heraus und werden abgerissen. Die Rheinwohnungsbau führte einen Wettbewerb unter fünf eingeladenen Büros durch, der an den Energiebedarf der neuen Wohnungen hohe Anforderungen stellte. Die beiden Siegerentwürfe wurden optimiert und haben vom Land NRW den Status einer „Solarsiedlung“ erhalten. Die Fassaden werden hochwärmegedämmt.



Standort



Städtebauliches Konzept



Luftbild



Ansicht Mindener Straße

beispielgebende Impulse für das Wohnen im Alter gefunden werden. Dabei waren generationsübergreifende Wohnquartiere zu entwickeln, die eine hohe Wohnqualität für alle Interessenten mit den Anforderungen für Unterstützung, Betreuung und Pflege für Ältere verbinden. Als Standorte wurden innerstädtische Brachflächen in gemischt strukturierten Quartieren ausgewählt. Einer der beiden Standorte in NRW war das ca. 3,3 ha große Plangebiet an der Mindener Straße. Auslober waren hier – neben dem Ministerium für Bauen und Verkehr in Kooperation mit der Architek-

wird. Durch die geplante Ringerschließung entsteht ein autofreier Blockinnenbereich. Der erforderliche Lärmschutz zur geplanten Ortsumgehung und der bestehenden Bahnstrecke nordöstlich des Wettbewerbsgebietes wird durch eine Lärmschutzwand mit Carports sichergestellt.

Auf Grundlage der Arbeit des Preisträgers wird nun im nächsten Schritt ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Realisierung des Vorhabens wird einen wichtigen Beitrag zur Umstrukturierung des Stadtteils darstellen und die Attraktivität von Oberbilk weiter steigern.

Eine kontrollierte Wärmerückgewinnung und eine thermische Solaranlage, die 40 % des Warmwasserverbrauchs deckt, unterstreicht den ökologisch nachhaltigen Charakter der neuen Bebauung. Für den ersten Bauabschnitt mit 79 WE war im März 2008 erster Spatenstich, weitere zwei Bauabschnitte mit ca. 160 WE werden bis 2012 folgen. Die Bewohner der Altbauten können Zug um Zug in die Neubauten umziehen.

Kooperatives Gutachterverfahren „Moselstraße“, Unterbilk

Die Stadt Düsseldorf hat in der Zeit von Dezember 2006 bis April 2007 in Kooperation mit der WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH Düsseldorf ein „Kooperatives Gutachterverfahren“ in zwei Bearbeitungsphasen durchgeführt.

Ziel des Verfahrens war es, für die Grundstücke der WSG und der Stadt Düsseldorf an der Neusser Straße / Moselstraße qualitativ hochwertige realisierbare Hochbauvorentwürfe zu erhalten.

Dabei waren folgende städtebauliche Ziele auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

- Realisierung von hochwertigem Wohnungsbau mit Gewerbeanteilen,
- Passage zum Landtag zwischen Neusser Straße und Moselstraße,
- Komplettierung des Bürgerparks Bilk durch (unterirdische) Ersatzlösung für das Parkhaus Vodafone (ehemals Mannesmann).

Für die Grundstücke der WSG gab es bereits Anforderungen an das Nutzungskonzept (Wohnungsmix, Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen, Berücksichtigung des Geschäftssitzes der WSG an der Neusser Straße 33).

Von den eingeladenen sechs Architekturbüros hatten nach der zweiten Bearbeitungsstufe fünf Büros einen Entwurf eingereicht. Der Entwurf des Bochumer Büros „Tor 5“ wurde für die Realisierung mit Auflagen ausgewählt, die kurzfristig vorgesehen ist.

Im räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang stehen planerische Prozesse im Bereich der ehemaligen Oberfinanzdirektion und des Polizeipräsidiums als denkmalgeschütztem Ensemble zwischen Neusser Straße und Jürgensplatz.

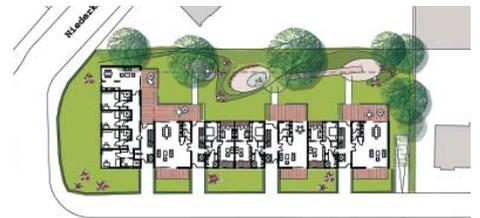
Nach der Umnutzung der Oberfinanzdirektion als Landesministerium für Bauen und Verkehr geht es jetzt um ein weiteres qualitätssicherndes Verfahren, das neben der Erweiterung des Polizeipräsidiums auch die Schaffung einer neuen Platzsituation im Bereich Jürgensplatz und die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen beinhaltet. Das städtebauliche Ziel des Gutachterverfahrens Moselstraße, eine attraktive Wegeverbindung zum Landtag und zum Rhein zu schaffen, findet so seine Fortsetzung im benachbarten Baublock. Auf diese Weise kann eine weitere städtebauliche Aufwertung dieses Stadtquartiers erreicht werden.



Städtebauliches Konzept

Kooperatives Gutachterverfahren „WG 60+ – Drei Projekte in Düsseldorf, Golzheim und Heerdt“

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist es der Landeshauptstadt Düsseldorf wichtig, zukünftig nicht nur ein quantitativ ausreichendes Wohnungsangebot für die stetig wachsende Zahl der Menschen über 60 Jahre zur Verfügung zu stellen, sie sieht es auch als ihre Aufgabe an, den veränderten Wohnansprüchen dieser Bevölkerungsgruppe in qualitativer Hinsicht ein zukunftsorientiertes Angebot machen zu können. Eine solche Veränderung ist der Wunsch von Senioren (60+), in diesem Lebensabschnitt in einer Wohnform leben zu können, die Ihnen höchstmögliche Selbstständigkeit und doch einen gewissen Grad an Integration in eine feste Gemeinschaft bietet. Dies können die derzeitig vorherrschenden Formen von



Hansaallee, darunter Krefelder Straße



Ansicht von der Moselstraße im Modell

Altenheimen oder Seniorenstiften nicht bieten. Gewünscht ist das Leben in einer eigenen Wohnung, die wiederum innerhalb festen Haus- oder Wohngemeinschaft (WG) eingebettet ist.

Zur exemplarischen Bewältigung dieser Aufgabe hat die Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf (SWD) AG zusammen mit der Landeshauptstadt Düsseldorf im Frühjahr 2007 sieben Architektenteams zu einem zweiphasigen, kooperativen Gutachterverfahren eingeladen. Sie sollten

Entwürfe für drei verschiedenen Projektstandorte – einer in Golzheim und zwei in Heerdt – entwickeln. Entsprechend dem Leitbild der SWD AG, die sichere und soziale Wohnungsversorgung von breiten Bevölkerungsschichten in Düsseldorf zu gewährleisten, soll die Hälfte der neuen Wohnfläche als geförderter Mietwohnungsbau realisiert werden. Die vorwiegend als Zwei-Raum-Wohnungen erwünschten Einzelwohnungen müssen entsprechend den beschriebenen Ansprüchen durch Gemeinschaftsräume, aber auch durch Gruppenwohnungen ergänzt werden. Die Berücksichtigung der Barrierefreiheit und der Wohnraumförderbestimmungen auf der einen Seite, die notwendige Integration der Vorhaben in das stadträumliche Umfeld auf der anderen Seite bildeten den Rahmen der architektonisch-städtebaulichen Aufgabe.



Theodor-Mommsen-Straße

Die Entwürfe der verschiedenen Teams zeigte deutlich die große Bandbreite von Lösungsmöglichkeiten unter den sachlichen und örtlich unterschiedlichen Rahmenbedingungen. Die Jury empfahl für den Standort Krefelder Straße die Arbeit der Architekten Geiselhart & Musch (Düsseldorf), für den Standort Hansaallee die der Architekten H-G-M-B (Düsseldorf) und für den Standort Theodor-Mommsen-Straße die Arbeit der Molestina Architekten (Köln/Düsseldorf).

Kooperatives städtebauliches Gutachterverfahren Schlachthofgelände und Schlösserareal, Derendorf

Bereits im Jahr 2002 wurde für die gewerblich und industriell genutzten Quartiere der Schlösser-Brauerei und des Schlachthofgeländes ein Gutachterverfahren durchgeführt. Die Schlösser-Brauerei hatte damals das Anliegen, mit einer Hausbrauerei kombiniert mit einem Hotel und einem Veranstaltungssaal an diesem historischen Standort in der Stadt präsent zu bleiben. Die frei werdenden Flächen wurden für Nutzungen der Dienstleistung verfügbar. Langfristig war auch bekannt, dass die Nutzung auf dem Schlachthofgelände aufgegeben werden sollte.

Die Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für ein urbanes Wohnquartier als Ergänzung und Arrondierung der gewachsenen Struktur Derendorfs waren das



Bebauungskonzept

Planungsziel. Eine schlüssige und sinnvolle Planung wurde nur in ganzheitlicher Betrachtung der beiden Gebiete gesehen.

Für das Schlösser-Areal wurde mit dem Wettbewerbsergebnis ein gesondertes Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Zum Zeitpunkt einer fortgeschrittenen Planreife wurde das Areal von einem neuen Eigentümer übernommen. Dem neuen Investor war daran gelegen, das Bebauungsplanverfahren mit modifiziertem Nutzungskonzept bei Einhaltung der Grundkonfigurati-

on mit in sich schlüssigem Erschließungskonzept fortzusetzen.

Inzwischen stand auch das Schlachthofgelände zur Verfügung, so dass die Planungsziele für eine hochwertige Wohnbebauung qualifizierter formuliert werden konnten. Nicht zuletzt wurde der landschaftsplanerische Gedanke zur Ergänzung des „Grünen Ringes“ um die Kernstadt Düsseldorfs als wichtiges Element der Planung für beide Quartiere betont aufgenommen.

Im Jahr 2005 wurde sich der Eigentümer des ehemaligen Schlösser-Areals mit der Stadt Düsseldorf einig, ein erneutes Gutachterverfahren durchzuführen. Der erste Preis ging an das Büro Schuster-Architekten (Düsseldorf), in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplaner St raum a. (Berlin) und dem Verkehrsplaner Büro Emig (Düsseldorf).

Der Entwurf überzeugt durch das schlüssige Konzept der Baufelder und den zentralen Grünzug, der stimmig die Plangebiete vernetzt. Auf dem ehemaligen Schlachthofgelände (5,8 ha) bieten sich Flächen für eine hohe, familiengerechte Wohnqualität sowie die Integration von Kindertagesstätte und Jugendfreizeitanlage an. Insgesamt sieht der Entwurf hier 450 WE vor. Die drei möglichen Baublöcke auf dem ehemaligen Brauereigelände (4,1 ha) können durch städtische Vorplätze an der Münsterstraße repräsentiert werden. Geplant sind 63.000 m² Bruttogeschossfläche. Das mögliche Spiel mit Baumasse und Höhenentwicklung in der Silhouette zur Münsterstraße kann überzeugen. Das Wettbewerbsergebnis konnte zur Überarbeitung des Bebauungsplavorentwurfes für das Schlösser-Areal direkte Anwendung finden. Für die Planung auf dem Schlachthofgelände wurden Empfehlungen ausgesprochen, die zur Weiterbeauftragung des Siegerteams führte.

Die aus diesem Gutachten gewonnenen Qualitäten sollen in die aktuellen Überlegungen zur Schaffung eines neuen Fachhochschulstandorts an dieser Stelle übertragen werden.

4.2 Beteiligung und Information der Öffentlichkeit

Veranstaltungen im Rahmen von förmlichen Verfahren

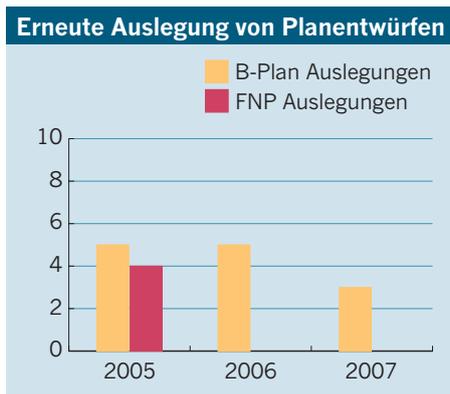
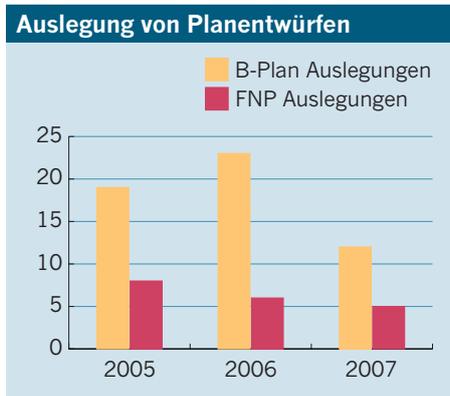
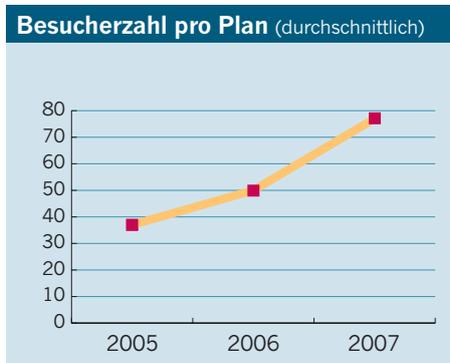
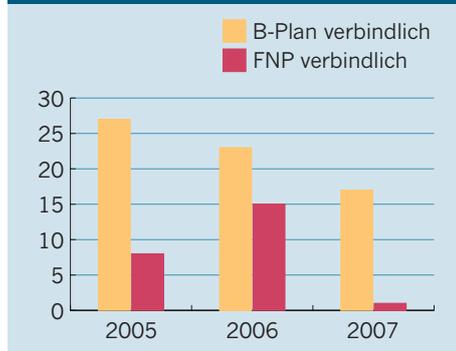
Das Interesse und der Bedarf an Informationen über Projekte der Stadtplanung und Stadtentwicklung in Düsseldorf war im Berichtszeitraum groß. So informierten und beteiligten sich in den Jahren 2005 bis 2007 bis zu 1.000 Bürgerinnen und Bürger pro Jahr an den vom Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf entwickelten Planungsvorstellungen im Rahmen der Veranstaltungen „Stadtplanung zur Diskussion“.

Aufgrund der Entwicklung großer Wohnbauareale war das Interesse im Jahr 2006 besonders groß. So standen u. a. die Neuen Stadtquartiere Derendorf, die Gartenstadt Reitzenstein und die Max-Planck-Straße zur Diskussion.

Die Anzahl von Besucherinnen und Besuchern pro Veranstaltung nahm dabei stetig zu und hat sich im Vergleich 2005 und 2007 verdoppelt.

Die Anzahl der abgeschlossenen Bauleitplanverfahren ist in 2005 und 2006 noch von der Übergangsfrist der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2004 geprägt. Danach mussten im Juli 2006 alle vor der Novelle eingeleiteten Verfahren

Abgeschlossene Verfahren 2005 bis 2007



abgeschlossen sein, sofern sie nach den alten Aufstellungsvorschriften zu Ende geführt werden sollten. Dies führte zu außergewöhnlich hohen Zahlen bei dem zum Abschluss gebrachten Verfahren, aber auch bei der Auslegung der Planentwürfe.

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 54 Bauleitpläne und 19 Flächennutzungsplanänderungen auslegt.

Die Anzahl der erneuten Auslegungsverfahren ist tendenziell rückläufig, ein Indiz dafür, dass die Planinhalte frühzeitig und erfolgreich mit den Beteiligten abgestimmt werden konnten. So wurden im Berichtszeitraum insgesamt dreizehn Bebauungspläne und vier FNP-Änderungen erneut ausgelegt.

Mit der BauGB-Novelle 2004 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung – insbesondere zur Gewinnung umweltrelevanter Grunddaten – eingeführt. Folgerichtig sind zu Beginn des Berichtszeitraumes zunächst verstärkt frühzeitige, später dann förmliche Beteiligungsverfahren zu verzeichnen.

Neben den klassischen Beteiligungen innerhalb förmlicher Verfahren, haben sich u. a. auch durch die neuen Medien vielfältige Möglichkeiten der Information und der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger eröffnet. Darüber hinaus bezieht die Stadt über den neu initiierten Dialog zur Stadtentwicklung die Öffentlichkeit intensiv in den Prozess der Stadtentwicklung und Stadtplanung ein.

Besondere Beteiligung – Dialog zur Stadtentwicklung

Die Entwicklung einer Stadt ist ein sehr vielschichtiger Prozess, der eine enge Abstimmung verschiedener Akteure und Interessen zur Grundvoraussetzung erfolgreicher Planung macht. Wesentliche Akteure sind dabei die Bürgerinnen und Bürger. Ihnen soll mit der Veranstaltungsreihe „Dialog zur Stadtentwicklung“ die Möglichkeit gegeben werden, sich auch in die Diskussion zu Themen der gesamtstädtischen Entwicklung mit einzubringen.

fer Stadtentwicklungsplanung. Der Dialog zur Stadtentwicklung stellt diese Prinzipien im Spannungsfeld wirtschaftlicher Prosperität, nachhaltiger Lebensqualität und sozialer Ausgewogenheit in gesamtstädtischer Hinsicht gleichermaßen sicher wie die bürgernahe, dialog- und partizipationsorientierte Werkstattplanung vor Ort.

Den Auftakt für diese Veranstaltungsreihe bildete das Thema „Wohnen in Düsseldorf“. Am 02. und 08. November 2007 folgten jeweils etwa 150 interessierte Bürgerinnen und Bürger im S-Forum

InWIS-Instituts, die den Wohnstandort Düsseldorf angebots- und nachfrageorientiert analysiert und bewertet.

Das Thema Wohnen ist eng verknüpft mit der demographischen Entwicklung Düsseldorfs und ist eine wesentliche Säule des in der Erarbeitung befindlichen „Stadtentwicklungskonzeptes „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ (siehe hierzu Kapitel 3.1.1).

Die wesentlichen Ergebnisse und Beiträge der ersten beiden Veranstaltungen wurden anhand einer Broschüre aufbereitet, die zusammen mit weiteren Informationen zur Düsseldorfer Planung auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes abgerufen werden können.

Der Erfolg dieser Auftaktveranstaltungen hinsichtlich Besucheranzahl und inhaltlicher Qualität spricht eindeutig für eine Verstärkung des Dialogs mit den Bürgerinnen und Bürgern. So wird auch im Jahr 2008 und in



Stadtentwicklung in der Diskussion mit Fachleuten und der Öffentlichkeit



Beigeordneter Dr. Bonin

In regelmäßigen Abständen werden unter Einbeziehung der Bürgerschaft aktuelle stadtentwicklungspolitische Themen mit Fachleuten aus Wirtschaft, Forschung und Verwaltung diskutiert.

Transparenz, Dialog und Kooperation sind elementare Prinzipien der Düsseldor-

der Stadtparkasse den Vorträgen und Statements von Experten aus Verwaltung, (Wohnungs-) Wirtschaft sowie Wissenschaft und beteiligten sich rege an der daran anschließenden Diskussion. Grundlage hierfür bildete die Expertise „Wohnen in Düsseldorf 2020+“ des Bochumer

den nachfolgenden Jahren ein Dialog zur Stadtentwicklung durch das Stadtplanungsamt organisiert werden. Das Stadtentwicklungskonzept kann mit seinen Inhalten zur Bestimmung des Themenspektrums dieser Veranstaltungsreihe in den kommenden Jahren herangezogen werden.

4.3 Allgemeine Öffentlichkeitsarbeit

Internetangebot

Das Stadtplanungsamt hat ein umfangreiches, informatives und aktuelles Internetangebot, das bereits mehrfach für seine Inhalte und die Gestaltung prämiert wurde.

Die Internetseiten des Stadtplanungsamtes haben sich zu einem akzeptierten Instrument entwickelt, den Bürgerinnen und Bürger über aktuelle bedeutende Projekte und Planungen sowie die tägliche Arbeit des Stadtplanungsamtes zu informieren und direkt zu beteiligen. Heute ist es möglich, das Internetangebot des Planungsamtes auch als Plattform für den Austausch von Informationen und Daten aller am Planungsprozess beteiligter Akteure zu nutzen. So bildet die Homepage beispielsweise einen bedeutenden Knotenpunkt im Netzwerk der Stadtteilmarketingprozesse in Flingern und Oberbilk, die die städtische Seite zum Austausch von Materialien nutzen.

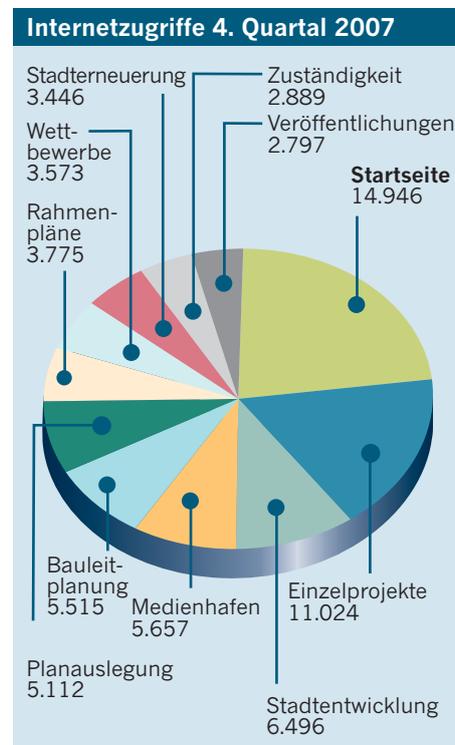
Das Internetangebot des Stadtplanungsamtes stellt insgesamt die vielseitigen Arbeitsbereiche der Stadtentwicklung, Stadtplanung und Stadterneuerung dar. Zudem stehen Informationen zum Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung und sämtliche Planunterlagen von Bauleitplanverfahren (archiviert seit 1997) zum Abruf bereit.

Das Stadtplanungsamt stellt darüber hinaus eine eigene Datenbank mit Informationen zu den Wohnbauflächenpotenzialen und Baulücken zur Verfügung. Parallel dazu stehen die Bauflächenberichte zu den Potenzialen an Wohnbau- sowie Gewerbe- und Dienstleistungsflächen zum Download bereit.

Das Internetangebot des Stadtplanungsamtes ist zudem ein Wegweiser durch das Stadtplanungsamt. Es informiert über

die verschiedenen Zuständigkeiten und gibt dem Besucher die Möglichkeit direkt mit den jeweiligen Ansprechpartnern in Kontakt zu treten. So können Fragen, Anregungen und Beschwerden direkt im persönlichen Kontakt mit den Projektverantwortlichen geklärt werden.

Neben der Startseite stehen aktuelle Bauprojekte, die Stadtentwicklung, insbesondere der über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Medienhafen und die Bauleitplanung ganz oben auf der Rangliste der Zugriffe. Die beispielhafte Abfrage der Zugriffshäufigkeiten für das 4. Quartal 2007 veranschaulicht dies.



Stadtmodell der Düsseldorfer Innenstadt

Die Stadt Düsseldorf ist im Besitz eines ca. 40 m² großen Innenstadtmodells im Maßstab 1:500; das entspricht einer Stadtgebietsfläche von rund 10 km². Das Stadtmodell bildet die Düsseldorfer Innenstadt rund um den historischen Stadtkern ab. Es stellt die Stadtteile Altstadt und Carlstadt mit dem Rheinstrom und seinen innerstädtischen Brücken dar – sowie daran angrenzenden Gebiete der Stadtteile Stadtmitte, Pempelfort, Flingern, Oberbilk, Friedrichstadt, Unterbilk, Hafen, Ober- und Niederkassel.

Das Stadtmodell war 1968/69 für den zentralen Bereich von der Altstadt bis zum Hauptbahnhof zunächst von einer Modellbaufirma für die Stadt Düsseldorf angefertigt worden. Später wurde das Modell durch die damalige Modellwerkstatt des Stadtplanungsamtes erweitert und kontinuierlich aktualisiert. Das Straßennetz, die Begrünung und die Blockstrukturen der Bebauung sind abstrakt dargestellt, lediglich einige markante Bauwerke sind durch besondere Detaillierung hervorgehoben.

Das Modell diente viele Jahre zur Veranschaulichung städtebaulicher Zusammenhänge und Situationen als Beurteilungsgrundlage für Planungen sowie der allgemeinen und planungsbegleitenden Öffentlichkeitsarbeit der Stadt. Aufgrund der Verpachtung der damaligen Ausstellungsräume kam das Modell für einige Jahre ins Archiv des Stadtplanungsamtes und wurde in dieser Zeit nur noch zu besonderen Anlässen wie zu Ausstellungen, Wettbewerben etc. eingesetzt.

Im Zuge eines Pächterwechsels konnten kürzlich Teile der ehemaligen Stadtinformation am Rathausufer wieder als Standort für das Modell zur Verfügung gestellt werden.

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Immobilienmanagement wurden die vorhandenen Räumlichkeiten für das Stadtmodell neu konzipiert und das Stadtmodell entsprechend den räumlichen Möglichkeiten und Notwendigkeiten renoviert und aktualisiert und auf den heutigen Umfang – unter anderem um das Hafengebiet – erweitert. Außerdem wurde eine Erweiterungsoption im Bereich des Derendorfer Güterbahnhofs berücksichtigt.



Oberbürgermeister Joachim Erwin und Bau- und Planungsdezernent Dr. Gregor Bonin bei der Eröffnung des Stadtmodells

Der Ausstellungsraum wurde neu gestaltet, technisch für die Nutzung als Vortragsraum ausgerüstet und ein modernes Beleuchtungskonzept realisiert.

Oberbürgermeister Joachim Erwin und Bau- und Planungsdezernent Dr. Gregor Bonin eröffneten die neuen Räumlichkeiten mit dem frisch renovierten Stadtmodell am 03.08.2007 mit einer Pressekonferenz.

Seitdem befindet sich das Stadtmodell wieder im Rathaus und ist – im Rahmen von Rathausführungen, Vorträgen oder Symposien – auch für die Öffentlichkeit zugänglich.

Veröffentlichungen des Stadtplanungsamtes

Das Stadtplanungsamt veröffentlicht seit 2003 die Reihe „Beiträge zur Stadtplanung und Stadtentwicklung in Düsseldorf“. Insgesamt sind mittlerweile vierzehn Beiträge erschienen, fünf davon seit dem Jahr 2005:

- **Nr. 10** Geschäftsbericht 2004
- **Nr. 11** Bauflächen 2007 für das Wohnen
- **Nr. 12** Bauflächen 2007 für Dienstleistungen und Gewerbe
- **Nr. 13** Ein Dialog zur Stadtentwicklung
- **Nr. 14** Rahmenplan Einzelhandel

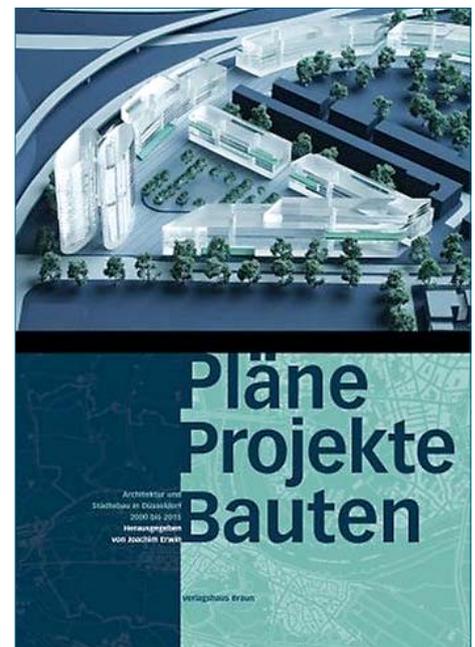
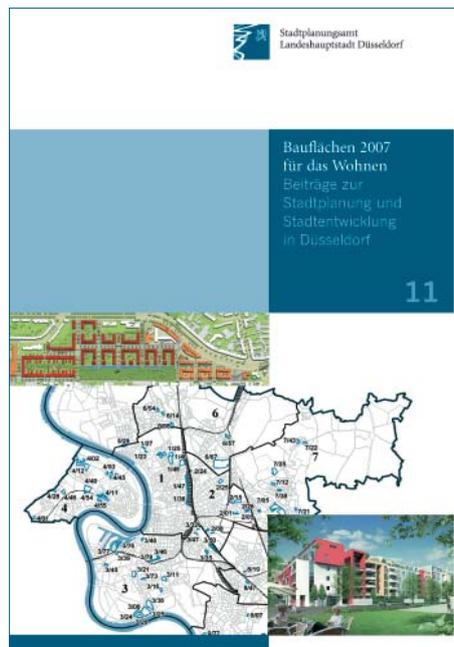
Außerhalb dieser Reihe sind zahlreiche projektbezogene Broschüren erschienen, die aber hier nicht gesondert aufgeführt werden.

Im Jahr 2006 wurde der 237-seitige Band „Pläne Projekte Bauten Düsseldorf, Architektur und Städtebau in Düsseldorf 2000 bis 2015“ als Sonderveröffentlichung von Oberbürgermeister Joachim Erwin herausgegeben.

Führungen und Vorträge

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes sind gefragte Experten für Führungen und Vorträge. Neben der allgemeinen Stadtentwicklung wird von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes häufig die Entwicklung des Düsseldorfer Hafens anschaulich aufbereitet und dem interessierten Publikum präsentiert.

Häufig wird dieses Angebot des Stadtplanungsamtes von ausländischen Gästen in Anspruch genommen. Neben Japanern sind in den letzten Jahren vermehrt Gruppen aus China Gäste dieser Veranstaltungen. Auch Expertengruppen anderer deutscher Städte, die ihre Flusspromenaden städtebaulich aktivieren möchten (u. a. Saarbrücken, Mainz und Heidelberg), waren zu Gast in Düsseldorf.



5. Ausblick

Der Geschäftsbericht 2007 hat einerseits die vielen, sehr unterschiedlichen Projekte der Stadtentwicklung und Stadtplanung vorgestellt, andererseits auch deutlich gemacht, dass Planung mehr und mehr im Dialog mit Bürgerschaft, Politik und Investoren statt findet. Information und Kommunikation sind wichtige Voraussetzungen für eine zügige und erfolgreiche



Dialog zur Stadtentwicklung

Projektumsetzung. Den in den letzten Jahren beschrittenen Weg der intensiven formellen wie informellen Öffentlichkeitsbeteiligung gilt es daher beizubehalten. Einen weiteren Schritt in diese Richtung wurde mit dem im Jahr 2007 begonnenen „Dialog zur Stadtentwicklung“ gemacht. Auch im Jahr 2008 und den nachfolgenden Jahren wird demnach ein Dialog zur Stadtentwicklung durch das Stadtplanungsamt organisiert und durchgeführt werden.

Die Arbeit des Stadtplanungsamtes wird sich weiterhin darauf konzentrieren, die Stadt Düsseldorf als attraktiven und lebenswerten Wohn- und Wirtschaftsstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Im Hinblick auf den demographischen Wandel gilt es besonders durch eine nachhaltige und integrative Stadtentwicklung die Bürgerinnen und Bürger langfristig an die Stadt

zu binden und für ein weiteres Wachstum der Wirtschaft und der Bevölkerung zu sorgen.

Düsseldorf braucht dafür einen mittel- bis langfristigen Orientierungsrahmen, der die maßgeblichen quantitativen und qualitativen Faktoren aufzeigt, an denen die räumliche Stadtentwicklung in den nächsten Jahrzehnten strategisch ausgerichtet werden kann. Die Flächenpotenziale des Flächennutzungsplans von 1992 sowohl im Wohnungsbau als auch im gewerblich-industriellen Bereich sind, obwohl ergänzt durch Flächenpotenziale auf Umstrukturierungsflächen, nahezu ausgeschöpft. Deshalb bedarf es einer wachstumsorientierten Ermittlung der künftigen quantitativen und qualitativen Bedarfe im Wohnungs-, Gewerbe- und Bürobau.

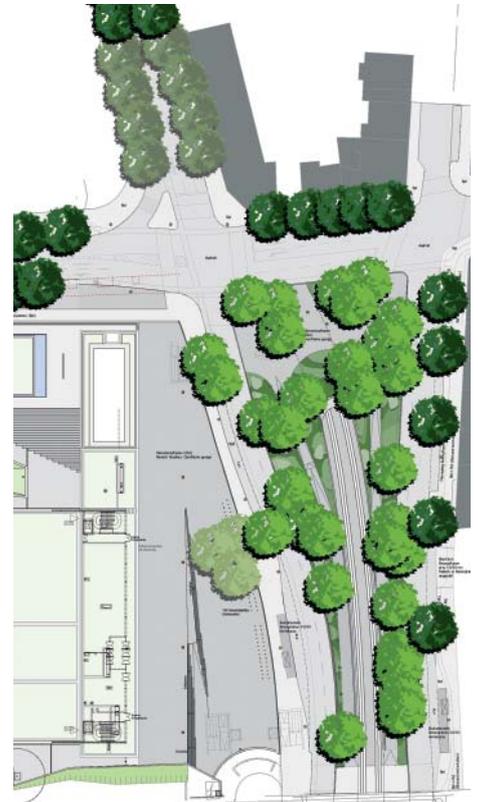
Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ werden die entsprechenden Grundlagen geschaffen. Die Inhalte des STEK werden die wesentlichen Planungsgrundlagen bei der Erstellung städtischer Konzepte und zukünftiger Planungen bilden.

In einem kurzfristigen Ausblick für die folgenden Jahre ist für die Stadtplanung insbesondere die weitere Verbesserung des öffentlichen Raumes eine wichtige Zielsetzung. Als erstes wäre die Umgestaltung des Konrad-Adenauer-Platzes mit dem sich anschließenden Fernbusbahnhof zu nennen. Weitere Projekte sind die Aufwertung der Platzfläche an der Hüttenstraße/Adersstraße sowie die durch die Kanalsanierung anstehende Neugestaltung des öffentlichen Raumes in der Altstadt. Und letztlich nicht zu vergessen, das Umfeld der im September 2008 eröffnenden Bilk Arcaden.

Zur Verbesserung des öffentlichen Raumes in den Stadtbezirken des Stadtrandes

werden zukünftig Projekte wie das Nebenzentrum Garath Nord-Ost, Platzgestaltung „Zur Klinke“ und der Quartiersplatz in Einbrungen realisiert.

Als weitere wichtige Projekte sind die Entwicklung des neuen Stadtquartiers in Oberkassel zu nennen sowie die Realisierung des zweiten Grünen Ringes. Die Schaffung von attraktivem Wohnraum



Bilk Arcaden, Detailplan Mittelinsel

für verschiedenste Nutzergruppen, die Entwicklung lebendiger und vielfältiger Stadtquartiere sowie die Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität in der Stadt sind die weiteren wesentlichen Aufgaben der zukünftigen Stadtplanung.

BelsenPark: Neues Stadtquartier für Oberkassel

Der ehemalige Oberkasseler Bahnhof gehört zu den wichtigsten Düsseldorfer Entwicklungsgebieten, deren Umsetzung in den nächsten Jahren vorgesehen ist. Aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan von JSK Architekten erarbeitet das Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit

Auslegung für eine erste Teilfläche des Konzeptes kurz bevor.

Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Oberkasseler Bahnhofs ist mittelfristig beabsichtigt, Teilflächen des Belsenplatzes umzugestalten. Ziel dabei ist die Ausbildung einer attraktiven Wegebeziehung Luegallee – „BelsenPark Oberkassel“.



Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept

den Grundstückseigentümern derzeit den Bebauungsplan. Ziel der Planung ist die Errichtung des „BelsenParks Oberkassel“, eines neuen Stadtquartiers mit Wohn- und Bürogebäuden, Einzelhandel, Gastronomie sowie einer Parkanlage.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung einer hochwertigen drei- bis fünfgeschossigen Bebauung vor, die sich um den ca. 2 ha großen Stadtteilpark gruppiert. Unmittelbar westlich des Belsenplatzes entsteht in Verlängerung der Luegallee eine Fußgängerzone mit vielfältigen, der Nahversorgung dienenden Einkaufsmöglichkeiten.

Im Februar 2006 wurde der städtebauliche Rahmenplan in den politischen Gremien verabschiedet. Bis Ende 2007 wurden die wesentlichen Phasen im Bauleitplanverfahren durchgeführt und der Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet, als nächster Verfahrensschritt steht die öffentliche

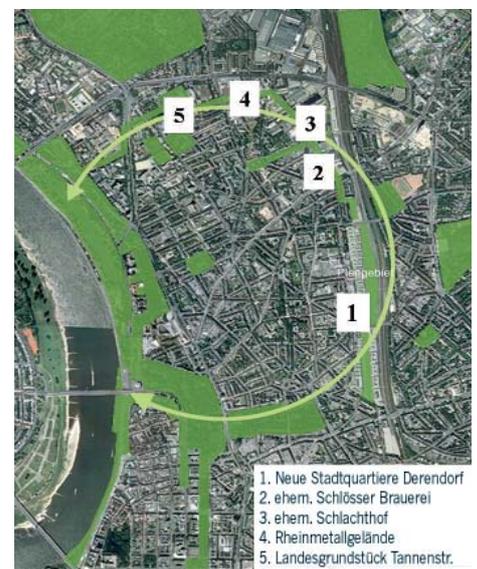
„Zweiter Grüner Ring“

Die Umstrukturierungsgebiete Güterbahnhof Derendorf, die ehemalige Schloßerbrauerei, der Schlachthof, das Rheinmetall-Gelände sowie die alten Kasernen an der Tannenstraße bilden zusammen mit bestehenden Grünflächen und Parkanlagen einen Rahmen um die Innenstadt.

Im Zuge ihrer verschiedenen Neunutzungen ergibt sich die Möglichkeit eine vermehrte Ausbildung von Grünverbindungen vorzunehmen, um so mit den schon vorhandenen Grünstrukturen wie dem Hofgarten ein zusammenhängendes Grünelement um die Innenstadt zu realisieren. Dieser geplante „Zweite Grüne Ring“ schafft Raum für Erholung und Freizeit in der Stadt und verbindet Stadtteile, Quartiere, Plätze und Grünflächen. Ausgangspunkt und Endpunkt des „Zweiten Grünen Rings“ ist der Rheinpark.

Umweltbelange in der Stadtplanung

Zum 01.01.2008 sind die „Umweltbelange in der Stadtplanung“ als neuer Bereich innerhalb des Stadtplanungsamtes mit vier neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern fest verantwortet worden (siehe Organigramm S.8). Zu ihrem Tätigkeitsspektrum zählen u. a. die (Projekt-)Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Strategische Umweltprüfung



„Zweiter Grüner Ring“

- 1. Neue Stadtquartiere Derendorf
- 2. ehem. Schloßer Brauerei
- 3. ehem. Schlachthof
- 4. Rheinmetallgelände
- 5. Landesgrundstück Tannenstr.

(SUP), auch Plan-Umweltprüfung genannt. Durch die Integration dieses Tätigkeitsbereiches in das Stadtplanungsamt lässt sich der Gedanke einer nachhaltigen Stadtentwicklung bzw. Stadtplanung noch konsequenter umsetzen.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes werden sich auch zukünftig mit vollem Einsatz den Herausforderungen einer modernen Stadtentwicklung und Stadtplanung stellen und damit einen wesentlichen Beitrag zur sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung Düsseldorfs leisten.

Prioritätenliste (Stand Mai 2008)

Stadtbezirk	Projektart	Plan-Nr.	Plangebiet	Priorität
1	B-Plan	5379/57	Beiderseits Josef-Gockeln-Straße	1a
1	B-Plan	5380/037*	Engländer Siedlung	1a
1	B-Plan	5478/063*	Erweiterung Ergo Standort westlich Fischerstraße	1a
1	B-Plan	5479/67	NDD Landesgrundstück Tannenstraße	1a
1	B-Plan	5480/26	Ulmenstraße / Rather Straße	1a
1	B-Plan	5480/27	Nördlich der Hugo-Viehoff-Straße	1a
1	B-Plan	5576/78	Nutzungsstruktur Innenstadt – Vergnügungsstätten	1a
1	B-Plan	5577/73	Östlich Schinkelstraße / Schirmerstraße	1a
1	B-Plan	5578/038	Annastraße	1a
1	B-Plan	5579/056*	Schlösser-Areal	1a
1	FNP-Änderung	76	Ulmenstraße / Rather Straße	1a
1	FNP-Änderung	77	NDD-Landesgrundstück Tannenstraße	1a
1	FNP-Änderung	105	Schlösser Brauerei	1c
1	FNP-Änderung	110	Östlich Schinkelstraße / Schirmerstraße	1a
1	FNP-Änderung	125*	Kö-Bogen	1a
2	B-Plan	5676/60	Höherweg	1a
2	B-Plan	5776/013	-Gebiete in Flingern Süd-	1a
2	B-Plan	5777/050	Bruchstraße	1a
2	B-Plan	5778/036*	Max-Planck-Straße	1a
2	FNP-Änderung	85	Hohenzollernallee	1a
2	FNP-Änderung	100	Höherweg / Kettwiger Straße	1a
2	FNP-Änderung	124*	Max-Planck-Straße	1a
3	B-Plan	5273/004	Nördlich Aderdamm	1a
3	B-Plan	5275/024	Plockstraße / Völklinger Straße	1a
3	B-Plan	5375/46	Nördlich Fährstraße	1a
3	B-Plan	5475/54	Bilk Arcaden	1a
3	B-Plan	5676/061*	Werdener Straße / Mindener Straße	1a
3	FNP-Änderung	86	Bilk Arcaden	1a
3	FNP-Änderung	87*	Werdener Straße / Mindener Straße	1a
3	FNP-Änderung	116*	Hafen	1a

Stadtbezirk	Projektart	Plan-Nr.	Plangebiet	Priorität
4	B-Plan	4977/038	beiderseits Wiesenstraße	1a
4	B-Plan	4977/039	Gewerbe- und Industriegebiete südl. Heerdtter Landstraße	1a
4	B-Plan	4978/15	Am Mühlenberg	1a
4	B-Plan	4978/17	Verlängerte Böhlerstraße	1a
4	B-Plan	5078/25	Nördlich Willstätterstraße	1a
4	B-Plan	5177/42	Südlich Schanzenstraße	1a
4	B-Plan	5178/54	Gatzweiler Gelände	1a
4	B-Plan	5178/056*	Südlich Hansaallee	1a
4	B-Plan	5178/057	Östlich Amboßstraße	1a
4	FNP-Änderung	32*	Prinzenallee / Hansaallee	1a
4	FNP-Änderung	41	Nördlich Willstätterstraße	1a
4	FNP-Änderung	72	Viersener Straße / Neuwerker Straße	1a
4	FNP-Änderung	83	Am Mühlenberg	1a
4	FNP-Änderung	108	Bahnhof Oberkassel / Schanzenstraße	1a
5	B-Plan	5181/018	Messeerweiterung II	1a
5	B-Plan	5187/16	Am Kehrbesen	1a
5	B-Plan	5187/17	Duisburger Landstraße (Gartencenter)	1a
5	B-Plan	5281/043	Blumenviertel	1a
5	B-Plan	5282/018*	Niederrheinstraße	1a
5	B-Plan	5286/03	Kaldenberger Hof	1a
5	FNP-Änderung	38	Golfpark Kalkum	1a
5	FNP-Änderung	70	Am Kehrbesen	1a
5	FNP-Änderung	101	Kaldenberger Hof	1a
5	FNP-Änderung	106	Duisburger Landstraße (Gartencenter)	1a
6	B-Plan	5382/29	Airport City	1a
6	B-Plan	5481/036*	An der Piwipp	1a
6	B-Plan	5483/13	ehemals Kaufring	1a
6	B-Plan	5580/024*	Vogelsanger Weg / Nördlicher Zubringer	1a
6	B-Plan	5581/035	Rather Kreuzweg / Marler Straße	1a
6	B-Plan	5582/33	Theodorstraße - Anschlussstelle A 52	1a
6	B-Plan	5680/053	Nördlich Vogelsanger Weg	1a
6	B-Plan	5682/011*	Theodorstraße / A 52	1a
6	B-Plan	5682/012*	Südlich Theodorstraße	1a
6	B-Plan	5682/13	Theodorstraße / A 44	1a
6	B-Plan	5682/014	Am Hülserhof	1a
6	B-Plan	5779/033*	Gartenstadt Reitzenstein	1a
6	B-Plan	5782/10	Oberhausener Straße	1a
6	FNP-Änderung	13	Airport City	1a
6	FNP-Änderung	112*	Theodorstraße	1a
6	FNP-Änderung	127*	Gartenstadt Reitzenstein	1a
6	FNP-Änderung	134	Am Hülserhof	1a
6	FNP-Änderung	139*	An der Piwipp	1a

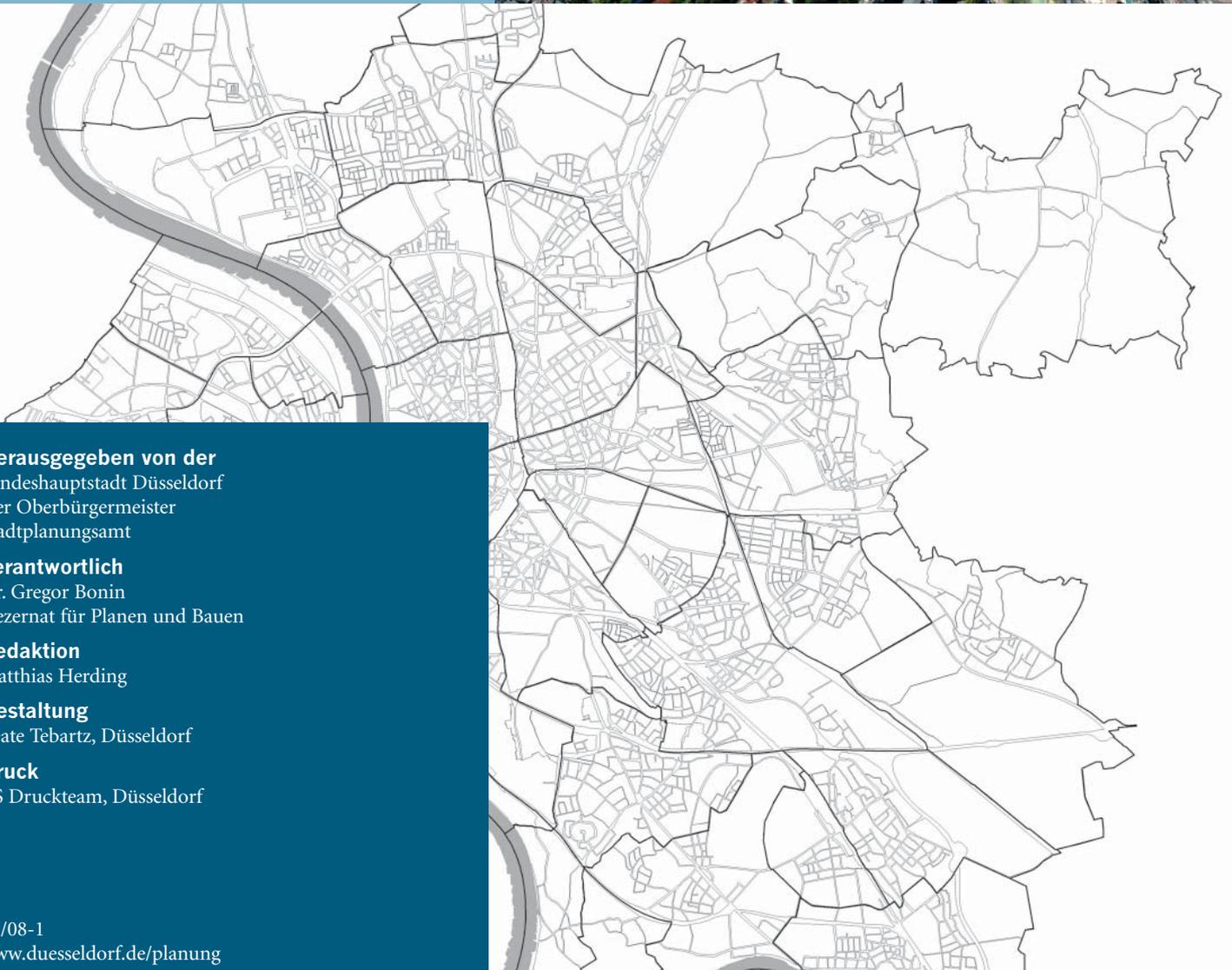
Stadtbezirk	Projektart	Plan-Nr.	Plangebiet	Priorität
7	B-Plan	5877/10	Ostparksiedlung	1a
7	B-Plan	5877/14	Ostparksiedlung	1a
7	B-Plan	5976/024*	Nach den Mauresköthen	1a
7	B-Plan	5977/49	Am Quellenbusch	1a
7	B-Plan	5978/49	Benderstraße / Bergische Landstraße	1a
7	B-Plan	5978/50	Von-Gahlen-Straße	1a
7	B-Plan	5980/02	Golfplatz Grafenberg -vorhabenbezogener B-Plan-	1a
7	B-Plan	6076/034	Östlich Heyestraße	1a
7	B-Plan	6079/04	Nördlich Am Großen Dern	1a
7	B-Plan	6080/17	Mühlenbergweg	1a
7	FNP-Änderung	45	Am Quellenbusch	1a
8	B-Plan	5774/26	Karl-Geusen-Straße	1a
8	B-Plan	5775/32	Südwestlich Erkrather Straße	1a
8	B-Plan	5775/35	Südwestlich Königsberger Straße	1a
8	B-Plan	5776/010	Nördlich Höherweg.	1a
8	B-Plan	5776/012	Nördlich Königsberger Straße (West)	1a
8	B-Plan	5874/080	Flottenstraße	1a
8	B-Plan	5876/10	Nördlich Königsberger Straße (Ost)	1a
8	B-Plan	5974/29	Grünzug 2	1a
8	B-Plan	5974/30	Ellerkirchstraße	1a
8	B-Plan	5974/36	Kikweg	1a
8	B-Plan	6075/035*	In den Kötten	1a
8	B-Plan	6274/024*	Am Pfaffenbusch	1a
8	FNP-Änderung	63	Kikweg	1a
8	FNP-Änderung	75	Nördlich Königsberger Straße	1a
8	FNP-Änderung	113	Südwestlich Königsberger Straße	1a
9	B-Plan	5670/020	Aufm Wetsche	1a
9	B-Plan	5672/22	Flemingweg	1a
9	B-Plan	5771/28	Am Falder	1a
9	B-Plan	5773/053	Gewerbegebiet südwestlich Harffstraße	1a
9	B-Plan	5971/27	Ortsumgehung Reisholz	1a
9	B-Plan	5972/18	Industriegebiet westlich Oerschbachstraße	1a
9	B-Plan	6071/043	Nördlich Briedestraße	1a
9	B-Plan	6171/048*	Östlich Süllenstraße	1a
9	B-Plan	6270/009*	Nördlich Schimmelpfennigstraße	1a
9	FNP-Änderung	25	Ortsumgehung Reisholz	1a
9	FNP-Änderung	62	Bereich Flemingweg	1a
9	FNP-Änderung	89	Wohngebiete Himmelgeist / Itter	1a
10	B-Plan	6267/10	Hauptzentrum Garath (Stufe 1)	1b
10	B-Plan	6366/19	S-Bahn-Haltepunkt Hellerhof	1a
10	B-Plan	6466/06	Duderstädter Straße	1a

* Laufende noch nicht abgeschlossene Verfahren, für die bereits eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wurde

Fotonachweis

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

Titel links oben	Paul Esser, Düsseldorf
Titel rechts unten	Jürgen Landes, Dortmund
S. 4	Jörg Dickmann, Düsseldorf
S. 6 rechts	Herribert Börnichen, Düsseldorf
S. 7 Mitte	FSW Düsseldorf GmbH, Düsseldorf
S. 13 Mitte	Holger Krüssmann, Essen
S. 13 rechts	Herribert Börnichen, Düsseldorf
S. 14 links	Herribert Börnichen, Düsseldorf
S. 15 Mitte	Herribert Börnichen, Düsseldorf
S. 18 Mitte	LEG Standort- und Projektentwicklung Düsseldorf GmbH
S. 18 rechts oben	Vivacon, Köln
S. 18 rechts unten	LEG, Düsseldorf
S. 19 rechts oben	Rheinmetall AG, Düsseldorf
S. 19 rechts 2. von oben	Rheinmetall AG, Düsseldorf
S. 19 rechts 2. von unten	Rheinmetall AG, Düsseldorf
S. 20	Allmann, Sattler & Wappner, München
S. 22 links	CORPUS SIREO Makler GmbH, Köln
S. 23 links	Bouwfonds Immobilienentwicklung, Düsseldorf
S. 23 Mitte	aci, Gesellschaft für Projektentwicklung, Bauplanung- & -management mbH, Würselen
S. 24 rechts	Planquadrat Dortmund GbR, Dortmund
S. 26 rechts	Gentes Baumanagement GmbH, Düsseldorf
S. 27 links	Gentes Baumanagement GmbH, Düsseldorf
S. 28 links	Landschaftsarchitekt Penker, Meerbusch
S. 28 rechts	HPP Hentrich-Petschnigg & Partner GmbH & Co. KG, Düsseldorf
S. 29 links	agn Niederberghaus & Partner GmbH, Ibbenbüren
S. 29 rechts	Flughafen Düsseldorf Immobilien GmbH
S. 30 links	Fa AENGEVELT Immobilien, Düsseldorf
S. 31 links	Messe Düsseldorf GmbH
S. 32 rechts	agenceter Landschaftsarchitekten, Karlsruhe
S. 33 links	Astoc GmbH & Co. KG, Köln
S. 34 rechts	Frankonia Eurobau, Nettetal
S. 35 links	Paul Esser, Düsseldorf
S. 35 rechts	JSK – Architekten, Düsseldorf
S. 36 rechts	HPP Hentrich-Petschnigg & Partner GmbH & Co. KG, Düsseldorf
S. 37 Mitte	Hillmer Sattler Albrecht Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin
S. 38 links	Till Engels, Düsseldorf
S. 38 Mitte oben	Till Engels, Düsseldorf
S. 38 Mitte 2. von oben	Till Engels, Düsseldorf
S. 38 Mitte unten	Till Engels, Düsseldorf
S. 38 rechts oben	Till Engels, Düsseldorf
S. 38 rechts unten	Till Engels, Düsseldorf
S. 39 links oben	Till Engels, Düsseldorf
S. 39 Mitte oben	Till Engels, Düsseldorf
S. 39 Mitte 2. von oben	Thea Weires, Düsseldorf
S. 39 rechts oben	Till Engels, Düsseldorf
S. 40 links	Claudia Koennecke, Düsseldorfer Stadtwerke AG
S. 40 2. von links	Till Engels, Düsseldorf
S. 40 Mitte oben	Till Engels, Düsseldorf
S. 40 Mitte unten	Till Engels, Düsseldorf
S. 40 2. von rechts	Till Engels, Düsseldorf
S. 40 rechts oben	Claudia Koennecke, Düsseldorfer Stadtwerke AG
S. 40 rechts 2. von oben	Claudia Koennecke, Düsseldorfer Stadtwerke AG
S. 40 rechts unten	Till Engels, Düsseldorf
S. 42 Mitte	Auer + Weber Architekten, Stuttgart
S. 43 Mitte oben	Florian Krieger, Darmstadt
S. 43 links unten	Florian Krieger, Darmstadt
S. 44 Mitte	Tor 5 Architekten, Bochum
S. 44 rechts	FSW Düsseldorf GmbH, Düsseldorf
S. 44 links	Tor 5 Architekten, Bochum
S. 47 Mitte	Jürgen Landes, Dortmund
S. 47 rechts	Jürgen Landes, Dortmund
S. 49 links	Wilfried Meyer, Düsseldorf
S. 49 rechts	Verlagshaus Braun, Berlin
S. 50 links	Jürgen Landes, Dortmund
S. 50 rechts	Topotek 1 Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, Berlin
S. 51 links	Vivico Real Estate GmbH, Frankfurt
S. 51 rechts	Astoc GmbH & Co. KG, Köln



Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Verantwortlich
Dr. Gregor Bonin
Dezernat für Planen und Bauen

Redaktion
Matthias Herding

Gestaltung
Beate Tebartz, Düsseldorf

Druck
KS Druckteam, Düsseldorf