



# Geschäftsbericht 2003



## Vorwort



Die Landeshauptstadt Düsseldorf entwickelt sich sehr dynamisch und erfolgreich. Das Wachstum im Dienstleistungsbereich, die Modernisierung der verbliebenen Produktionsbetriebe sowie die entgegen dem Trend in anderen Großstädten ungebrochene Attraktivität als Wohnstandort stellen hohe Anforderungen an die Stadtplanung. Das Stadtplanungsamt entwirft den Rahmen für diese Veränderungen und initiiert die Prozesse, die letztlich zu neuem Baurecht und zu neuen Investitionen führen. Branchen werden reaktiviert und für neue, häufig gemischte Nutzungen überplant. Hierbei werden vorhandene Qualitäten gesichert und, wo erforderlich, neue geschaffen. Düsseldorf wird als Wirtschafts- und Wohnstandort gefestigt und ausgebaut. Dabei wird dem Nachhaltigkeitsgrundsatz Rechnung getragen, indem Umstrukturierungsflächen einen Schwerpunkt der aktuellen stadtplanerischen Aktivitäten darstellen.

Stadtplanung in Düsseldorf umfasst aber weit mehr als nur die Zuordnung von Nutzungen zu bestimmten Flächen. Der erste Geschäftsbericht des Stadtplanungsamtes Düsseldorf macht deutlich, dass sich Stadtplanung auch mit Themen wie der Verbesserung von Standortbedingungen sowie der Definition von Restriktionen und angestrebten Qualitäten auseinandersetzen muss, um die Attraktivität der Stadt zu sichern und zu fördern. Die Identität der Stadt zu bewahren, innovativ zu sein und Zeichen zu setzen, die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger zu erkennen und sie in die Planung einzubeziehen, diesen Anforderungen stellt sich das Stadtplanungsamt Düsseldorf. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes leisten damit einen wichtigen Beitrag zur erfolgreichen Entwicklung und Gestaltung der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Joachim Erwin  
Oberbürgermeister

**Inhalt**

**Seite**

<b>3</b>		Vorwort
<b>6</b>	1	Einleitung
<b>8</b>	2	Rahmenbedingungen
<b>8</b>	2.1	Haushalt
<b>8</b>	2.2	Personal und Organisation
<b>10</b>	3	Handlungsschwerpunkte der Stadtplanung und Stadtentwicklung
<b>10</b>	3.1	Bauleitplanung
<b>11</b>	3.1.1	Bereitstellung von Wohnbauflächen
<b>13</b>	3.1.2	Bereitstellung von Flächen für Dienstleistung und Gewerbe
<b>15</b>	3.1.3	Sicherung von Standortqualitäten
<b>16</b>	3.1.4	Besondere Großprojekte
<b>18</b>	3.1.5	Umsetzung von Baurecht
<b>19</b>	3.2	Gestaltung des öffentlichen Raums
<b>19</b>	3.2.1	Temporäre Bespielung von Plätzen
<b>20</b>	3.2.2	Handlungskonzepte für Planung und Bau von Plätzen
<b>22</b>	3.3	Stadterneuerung
<b>22</b>	3.3.1	Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf
<b>24</b>	3.3.2	Entwicklungskonzept Kaiserswerth
<b>25</b>	3.4	Gesamtstädtische und teilräumliche Planungen und Konzepte
<b>25</b>	3.4.1	Rahmenplanungen
<b>26</b>	3.4.2	Flächennutzungsplanung
<b>28</b>	3.4.3	Gesamtstädtische Konzepte
<b>29</b>	3.4.4	Abstimmung mit der Region
<b>29</b>	3.4.5	Realnutzungskartierung
<b>30</b>	4	Planungskultur
<b>30</b>	4.1	Qualitätssichernde Verfahren
<b>31</b>	4.2	Beteiligung der Öffentlichkeit
<b>32</b>	4.3	Information und Öffentlichkeitsarbeit
<b>34</b>	5	Ausblick
<b>36</b>		Anhang

Das Ziel der Aktivitäten des Stadtplanungsamtes Düsseldorf ist der Erhalt und die Entwicklung Düsseldorfs als attraktive Lebens-, Wohn- und Arbeitsstadt, die durch ihre umfassende Attraktivität ihre Bürger an die Stadt bindet und eine arbeitsplatzbezogene Zuwanderung und damit Bevölkerungswachstum erzeugt. Die Düsseldorfer Stadtentwicklung wird sich daher auch in der Zukunft auf zwei Handlungsstränge konzentrieren: Die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Düsseldorf und die Steigerung der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt.

Dazu gehören die konkreten Ansprüche an die Stadtentwicklung wie lebendige Stadträume, erlebnisreiche City, bedarfsorientierter Wohnraum, kundenorientierter Handel, zukunftsorientierte Arbeitsplätze, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, vielfältiges und hochwertiges kulturelles Angebot, attraktive Stadtgestaltung und Architektur. Erkennbar ist, dass die Leistungen und Aufwendungen, die den so definierten Ansprüchen einer umfassenden Stadtentwicklung gerecht werden, nicht mehr allein von der öffentlichen Hand erbracht werden können. Stadtentwicklung kann daher nicht mehr nur als Aufgabe kommunaler Akteure aus Politik und Verwaltung angesehen werden, sondern sie ist erfolgreich nur im Zusammenwirken von Politik, Verwaltung, Investoren und Bürgern als Public-Private-Partnership zu leisten.

Die vielschichtigen Auswirkungen eines beschleunigten Strukturwandels in allen gesellschaftlichen und ökonomischen Bereichen haben zu starken Veränderungen im Aufgabenfeld und im Selbstverständnis des Stadtplanungsamtes und seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geführt.



Plangebiet „Am Quellenbusch“ – Neue Wohnideen

In der Vergangenheit wurden durch eine vielschichtige und zu ihrer Zeit erfolgreiche Angebotsplanung die vergleichsweise langsam ablaufenden strukturellen Veränderungen aufgefangen. Seit einigen Jahren stellen sich wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen wesentlich dynamischer und komplexer dar als dies früher vorstellbar gewesen wäre. Durch die veränderten Rahmenbedingungen, resultierend aus flexiblen Lebensentwürfen und projektorientiertem Wirtschaftshandeln, war und ist auch das Stadtplanungsamt gefordert, nicht nur zu reagieren, sondern zielgerichtet zu agieren.

Um die nachhaltige Zukunftsfähigkeit der Stadt Düsseldorf zu sichern und zu entwickeln, befasst sich die Stadtentwicklung intensiv mit der elementaren Aufgabe-, stadtstrukturell vorzudenken und gemeinsam mit der Politik den langfristigen Entwicklungsrahmen für die Stadt aufzuzeigen. Das Stadtplanungsamt entwickelt die übergeordneten räumlichen und sachlichen Leitbilder und Ziele, an denen sich Planungen und Projekte orientieren und die damit auch in einem Gesamtzusammenhang gesehen und beurteilt werden. Gleichzeitig werden in diesen Prozessen Qualitätsansprüche und Bedingungen definiert, die zur Erfüllung der städtischen Entwicklungsziele unabdingbar sind.

Rahmenvorgaben lassen sich in nachfolgenden Planverfahren nur erfolgreich durchsetzen, wenn sie von den beteiligten Akteuren akzeptiert und getragen werden. Aus diesem Grund setzt das Stadtplanungsamt bei einer Vielzahl von planerischen Fragestellungen und Aufgaben innovative Verfahren ein, die durch Kooperation und Kommunikation der Planungsbeteiligten ein hohes Maß an Akzeptanz bewirken. Mit diesen Grundlagen ist es möglich, auf einem hohen Qualitätsniveau und überwiegend mit qualitätssichernden Verfahren aus den planerischen Rahmenvorgaben Bebauungspläne zu entwickeln und Projekte in der Folge marktgängig zu realisieren.

Das Stadtplanungsamt hat sich den Anforderungen erfolgreich gestellt. Unterstützt durch erfolgreiches Marketing ist es gemeinsam mit vielen Partnern gelungen, die Metropole Düsseldorf im nationalen und europäischen Kontext zu positionieren. Bevölkerungswachstum und wirtschaftliches Wachstum, auch unter schwierigen Rahmenbedingungen, sind Belege für eine erfolgreiche Stadtentwicklung, die sowohl eine lebendige, lebens- und sehenswerte Stadt erhält und weiterentwickelt, als auch zum günstigsten und profitabelsten Investitionsklima aller deutschen Großstädte beiträgt.



Modernes Wohnen in Düsseldorf

Auf der Ebene der Projektentwicklung und -umsetzung gilt es mehr denn je, in enger Kooperation mit dem Investor und dem Nutzer abgestimmte Ziele zu erreichen. Gleichzeitig können die Bürger immer stärker am Planungsprozess partizipieren, wovon in erfreulich hohem Maß Gebrauch gemacht wird. Das Stadtplanungsamt hat inzwischen eine Vielzahl von Beteiligungs- und Qualitätssicherungsverfahren entwickelt, die die Konsensfindung zwischen allen Planungsbeteiligten fördern.

Möglich wurde dies durch eine gut eingespielte Zusammenarbeit von Politik, Investoren und der Verwaltung, aber auch durch neue Wege der Zusammenarbeit unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger. Das Stadtplanungsamt hat die Voraussetzungen dafür geschaffen durch den Einsatz vielfältiger Verfahren zur Qualitätssicherung, der Entwicklung von „Public-Private-Partnership“-Projekten sowie nicht zuletzt einer stärkeren Kundenorientierung, d. h. der fachlichen Beratung von politischen Gremien, Bürgern und Investoren. Veränderte Planungs- und Kommunikationsverfahren haben die Akzeptanz von städtebaulichen Projekten vergrößert und der Stadtplanung zu einem höheren Stellenwert im Bewusstsein der Bevölkerung verholfen. Dieser Prozess führt zur stärkeren Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt und der – neu gebauten – Umgebung.

Auf dem gemeinsamen Weg des Stadtumbaus lenkt das Stadtplanungsamt als Moderator und Koordinator die Prozesse, die weitgehend auch über die Zukunft Düsseldorfs entscheiden. Die erfolgreiche Arbeit des Stadtplanungsamtes kann sich sehen lassen: Die Initiativen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes wie PLATZDA! und der Lichtmasterplan haben Zeichen gesetzt und sind über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und mit Auszeichnungen

versehen worden. Über vielfältige Projekte und Aktionen wurde und wird erfolgreich versucht, das Interesse am öffentlichen Raum neu zu wecken und damit das Potenzial zur Steigerung der Lebens- und Wohnqualität neu zu entdecken. Die Entwicklung neuer Stadtquartiere wie der Medienhafen sowie zahlreiche Einzelprojekte haben nicht nur städtebauliche und architektonische Maßstäbe gesetzt und große Anerkennung gefunden, sondern zeigen, dass seitens der Planung große Anstrengungen unternommen werden die Stadt lebenswert zu erhalten und zu gestalten.



Gestaltungsplan Medienhafen

ten. Städtebau, Architektur und Freiraumplanung stehen dabei in engem Zusammenhang gleichberechtigt nebeneinander.

Die erforderliche Anpassung der Organisation des Stadtplanungsamtes Düsseldorf an die veränderten Anforderungen wurde bereits im Jahr 2000 mit neuen Aufgabenschwerpunkten in der Stadtplanung vorbereitet. Einen wichtigen Meilenstein stellte die Integration des Aufgabebereiches „Gestaltung des öffentlichen Raumes“ in das Stadtplanungsamt dar. Zum Jahresbeginn 2003 wurde die projektorientierte Umstrukturierung mit der weitgehenden Delegation der Verantwortung auf die projektverantwortlichen Stadtplanerinnen und Stadtplaner umgesetzt.

Die Ergebnisse des Reformprozesses in der Verwaltung sind im Stadtplanungsamt sichtbar und vorzeigbar. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zeigen, dass sie nicht nur auf die sich ständig ändernden fachlichen, sondern auch auf neue marktorientierte Anforderungen angemessen reagieren können. Von der verstärkten Kundenorientierung des Amtes profitieren die Bürger und alle Beteiligten unmittelbar: Planungsziele und -verfahren werden transparent und nachvollziehbar kommuniziert, die Arbeitsabläufe werden straffer organisiert und insbesondere die prioritären

Verfahren profitieren von der merklich erhöhten Effizienz. Die Zielsetzung, den Reformprozess in der Stadtverwaltung Düsseldorf voranzutreiben und bei einer starken Dienstleistungs- und Bürgerorientierung wirtschaftlich zu arbeiten, wurde im Stadtplanungsamt erfolgreich umgesetzt und am 22. Juli 2003 mit der Verleihung des Status „Reformamt“ zertifiziert. Dies ist ein wichtiger Baustein für den andauernden Erfolg des Unternehmens Landeshauptstadt Düsseldorf.

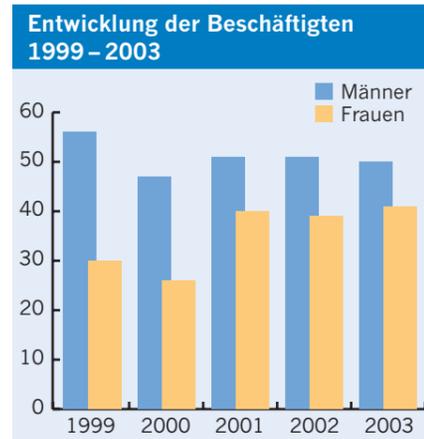
Die Rahmenbedingungen für die Arbeit des Stadtplanungsamtes haben sich in den zurückliegenden Jahren gravierend geändert. In der Zeit der Haushaltskonsolidierung (1991 – 2000) wurden die Sach- und Personalausgaben kontinuierlich reduziert und pro Jahr durchschnittlich zwei Stellen abgebaut. Ab dem Jahr 2000 wurde dieser Trend nachhaltig zur Leistungssteigerung des Amtes umgekehrt. Sachmittel wurden in adäquatem Umfang zur Verfügung gestellt und es konnte zusätzliches Personal eingestellt werden. Dies geschah zum Teil im Vorgriff auf die altersstrukturell bedingt absehbaren Abgänge, um Kontinuität in der Leistungsfähigkeit zu behalten und wurde ermöglicht durch das neue Bewusstsein für die Bedeutung der Stadtplanung auf politischer Ebene. Eine produktorientierte Reorganisation im Rahmen des „Neuen Steuerungsmodells“ 2002 und eine weitere Veränderung der Organisation zur Schaffung von Projektmanagementstrukturen 2003 haben die Grundlagen dafür geschaffen, den Anforderungen in qualitativer und quantitativer Hinsicht erfolgreich zu begegnen. Im Rahmen von Dezernatsumstrukturierungen wurde die Aufgabe der Verkehrsentwicklungsplanung an das Amt für Verkehrsmanagement abgegeben und die Aufgabe der Gestaltung des öffentlichen Raumes vom Amt für Immobilienmanagement übernommen. Wegen ihrer städtebaulichen Bedeutung wurde diese Aufgabe ins Amt geholt und personell erheblich verstärkt.

Gegenüber der Situation vor 10 Jahren, als das Amt in 6 Abteilungen mit insgesamt 20 Sachgebieten gegliedert war, sind die Strukturen gestrafft worden, so dass es gegenwärtig 4 Abteilungen mit insgesamt 12 Sachgebieten gibt.

2.1 Haushalt

Die Sachmittel für Planung im Verwaltungshaushalt betragen 2003 rd. 1 Mio. Euro. Hiervon flossen ca. 70 % in die Stadtplanung und ca. 30 % in die Planung der Gestaltung des öffentlichen Raumes. Zu einer Reihe von Maßnahmen in beiden Bereichen werden bis zu 70 % Landeszuwendungen gewährt, die als Rückzahlungen den Haushalt entlasten.

Verstärkt werden Bebauungspläne bei Public-Private-Partnership-Projekten von Investoren finanziert und die Planerstellungen an externe Büros vergeben. Auch einzelne Fachplanungen wie Freiraumplanung oder Lichtplanung werden immer



häufiger durch Investoren finanziert, die Absicherung entsprechender Vereinbarungen erfolgt über städtebauliche Verträge. Die externe Finanzierung von Planungsleistungen erhöhte den Handlungsspielraum des Stadtplanungsamtes und ermöglichte die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren wie z. B. Wettbewerben und Werkstattverfahren, die Einholung von notwendigen Gutachten und eine bürgernahe und integrierende Öffentlichkeitsarbeit. Dies führt insgesamt zu einer effizienteren und schnelleren Aufgabenerledigung des Amtes bei einer höheren Akzeptanz aller Planungsbeteiligten und verbessert in hohem Maß das Ansehen des Stadtplanungsamtes als flexibler Planungspartner.

2.2 Personal und Organisation

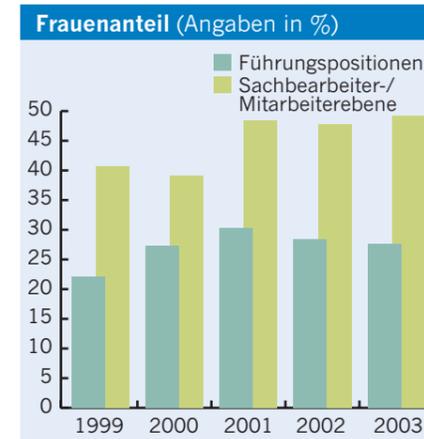
Zum 31.12.03 hatte das Stadtplanungsamt 91 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 50 Männer und 41 Frauen. 14 Mitarbeiterinnen waren in Teilzeit tätig. Gegenüber dem Tiefstand aus dem Jahr 2000 mit 79 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist damit beim Personal ein Plus von ca. 15 % zu verzeichnen. Hierbei sind bereits 6 überplanmäßige Stellen berücksichtigt, die bei einer z. Z. altersbedingten Fluktuation von jährlich 3 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in den Ruhestand oder den Freistellungsblock der Altersteilzeit eintreten, kurzfristig abgebaut werden.



Die Fachaufgaben des Stadtplanungsamtes werden in den Abteilungen

- 61/2 Stadtentwicklung und Stadterneuerung mit den Aufgabenschwerpunkten Stadtentwicklungs- und Regionalplanung, Planungsgrundlagen, Flächennutzungs- und Rahmenplanung, Stadterneuerung
- 61/3 Städtebauliche Planung Nord, Ost und Süd und
- 61/4 Städtebauliche Planung Mitte und West

wahrgenommen. Die Aufgabe der Gestaltung des öffentlichen Raumes, die mit zwei Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern



aus dem Amt für Immobilienmanagement übernommen und mittlerweile personell auf sechs Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erhöht wurde, ist als Stabsaufgabe bei den Abteilungsleitungen 61/3 und 61/4 angesiedelt. Die Service- und Querschnittsfunktionen zur Unterstützung der Fachabteilungen werden in der Abteilung 61/1 – Planungsverfahren und Zentrale Dienste – wahrgenommen.

Die geschlechterspezifische Verteilung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes zeigt einen in den letzten 3 Jahren gewachsenen Anteil der Frauen. Die Sachbearbeitungsebene ist personell nahezu gleich stark besetzt; Führungspositionen werden häufiger von Männern wahrgenommen. Ende 2003 wurden „Zielvereinbarungen zur Frauenförderung zwischen dem Frauenbüro und dem Stadtplanungsamt“ geschlossen, um die positive Gesamtentwicklung weiter zu unterstützen. Ziele sind unter anderem die Erhöhung des Anteils von Frauen in Führungspositionen, die Förderung während der Elternzeit und die Verbesserung der Rahmenbedingungen zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Die Einstellung von neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die Einführung von Projektmanagement-Software sowie die Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen in der Bauleitplanung erforderte die regelmäßige Qualifizierung und Fortbildung aller Beschäftigten. In Abstimmung mit dem Studieninstitut wurden die erforderlichen Seminare zur fachlichen Fortbildung und die verhaltensorientierten Seminare zur Personalentwicklung auf den Bedarf des Stadtplanungsamtes zugeschnitten.



Abendstimmung im Hafen

**3.1 Bauleitplanung**

Düsseldorfs Entwicklungsprozess als dynamische Wirtschaftsmetropole ist eng mit der Arbeit des Stadtplanungsamtes verbunden. Es ist Daueraufgabe der Stadtplanung, rechtliche Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass für verschiedene Nutzungszwecke gebaut werden kann und gleichzeitig die Stadt als Lebensraum für ihre Bewohner erhalten und mit hoher Qualität gestaltet wird. Der Bauleitplanung fällt dabei in diesem Prozess eine Schlüsselrolle zu: Der Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt für die Gesamtstadt die Ziele für die Verteilung der Nutzungen wie z. B. Wohnen, Gewerbe oder Grünflächen, mit Bebauungsplänen werden Planungsziele und Erfordernisse präzisiert und Baurecht geschaffen.

Der Zielfindungs- und Planungsprozess, von der planerischen Idee über die Entwicklung von Rahmenkonzepten, der Durchführung von Wettbewerben, der Aufstellung von Bebauungsplänen mit Prüfung der 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 vereinfachte Ablaufschema gibt einen Überblick zum Bebauungsplanverfahren.

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

Bürgerinnen und Bürger, Träger öffentlicher Belange und die politischen Mandatsträger fordern ihr Mitspracherecht ein und werden umfangreich in das Planverfahren eingebunden. Neben Veranstaltungen zur 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

an den Planungen beteiligt, ehe der Rat der Stadt abschließend entscheidet.

Das Stadtplanungsamt entwickelt die Plankonzepte häufig in enger Zusammenarbeit mit Investoren und Projektentwicklern und trägt dafür Sorge, dass die gesamtstädtischen Planungsziele in die Überlegungen einfließen. Die Formulierung von Rahmenvorgaben und Zielen sind unabdingbar für die Sicherung städtebaulicher Qualitäten im jeweiligen Plangebiet. Mit viel Engagement arbeiten die Stadtplanerinnen und Stadtplaner daran, Konzepte eng auf die Bedürfnisse der späteren Nutzer abzustimmen und gleichzeitig städtische Interessen zu wahren. Die intensive Kooperation mit Entwicklern und Investoren machen Planungsprozesse stark von externen Faktoren abhängig. Konjunk-



Beteiligungsverfahren in der Projektplanung

turelle Schwankungen und Veränderungen unternehmerischer Ziele erfordern häufig eine Neuausrichtung der Planungsziele und damit besondere Flexibilität im Planverfahren.

In den Jahren 1999 bis 2003 sind 61 Bebauungspläne mit unterschiedlichsten Inhalten zur Rechtskraft gebracht worden. Sie beinhalten das Baurecht für über 4000 mögliche Wohneinheiten, davon 2800 im Geschosswohnungsbau und rund 1300 Einfamilienhäuser. Daneben befindet sich Baurecht für rund 1.200 Ein- und Zweifamilienhäuser in der aktuellen Bearbeitung. Flächen für neue Arbeitsplätze in Gewerbe- und Kerngebieten sind in einer Größe von mehr als 500.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) ausgewiesen worden, unverzichtbarer Beitrag zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes Düsseldorf.

Um die Vielzahl der Projekte bei gestiegenem Zeit- und Investitionsdruck und begrenztem Personal sachgerecht und ergebnisorientiert bearbeiten zu können, hat das Stadtplanungsamt eine Prioritätenliste der Planungsprojekte erstellt, die mehrfach im Jahr aktualisiert wird. Mit Stand zum 15.12.2003 waren 83 Bebauungspläne und 34 FNP-Änderungen mit der Priorität 1 in Bearbeitung (siehe Anhang), die Baurecht für rund 5.500 Wohneinheiten und 830.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Gewerbe und Büros schaffen werden.

**3.1.1 Bereitstellung von Wohnbauflächen**

Düsseldorf erfreut sich ungebrochener Attraktivität als Standort zum Leben und Arbeiten. Die anhaltende Zuwanderung und der steigende Wohnflächenstandard führen zur dauerhaften Nachfrage nach Wohnungen, die jedoch nicht in allen Fällen im Stadtgebiet bereitgestellt werden können und in der Folge zu einer anhaltenden Wanderung in das Umland führt.

Da eine starke Abwanderung insbesondere von Familien mit Kindern zu verzeichnen ist, die sich den Wunsch nach Wohneigentum in Düsseldorf nicht erfüllen können, ist eine Zielsetzung der aktuellen Planungsaktivitäten, in unterschiedlichen Lagen und Größen Baurecht für den Einfamilienhausbau zu schaffen. Der Anteil Einfamilienhäuser an der Gesamtzahl der Wohneinheiten hat sich entsprechend der Schwerpunktverschiebung verändert und liegt bei rund 25 % in den z. Zt. in Bearbeitung befindlichen Plänen gegenüber etwa 17 % in den rechtsverbindlichen Plänen der letzten Jahre.

Die Möglichkeiten, das beliebte Einfamilienhaus im Grünen in Düsseldorf zu realisieren, sind jedoch flächenmäßig begrenzt. Ziel der Stadtplanung ist es, Bauland für ein preislich angemessenes und differenziertes Wohnungsangebot für verschiedene Gruppen vorzuhalten und das Wohnen in der Stadt attraktiver zu gestalten. Dies gilt einerseits für Familien, deren Wohnungsbedürfnisse unterschiedliche Angebote erfordern. Zur Attraktivität der Großstadt gehört aber auch die Schaffung eines unverwechselbaren Wohnungsangebotes, das für Individualisten und spezielle Gruppen besonders ansprechend ist. Um die Qualität des Wohnungsbaus auf hohem Niveau sicherzustellen, setzt sich das Stadtplanungsamt verstärkt für qualitätssichernde Verfahren wie z. B. Wettbewerbe und Workshops ein, um für die planerischen Aufgaben bestmögliche Lösungen zu erarbeiten. Die nachfolgenden Beispiele geben einen Überblick über die verschiedenen Wohnangebote.



Bebauungsplan am Brassertweg

**Familiengerechtes Wohnen - Einfamilienhäuser am Brassertweg**

Auf der Fläche südlich des Werstener Kreuzes, am Uni-See gelegen, wird ein neuer, durchgrünter Stadtbereich geschaffen. Das bestehende Planungsrecht aus dem Jahre 1985 ließ eine sechsgeschossige Bebauung in massierter und ungegliederter Form zu. Dies entsprach aus heutiger Sicht an diesem Standort nicht mehr der Nachfrage.

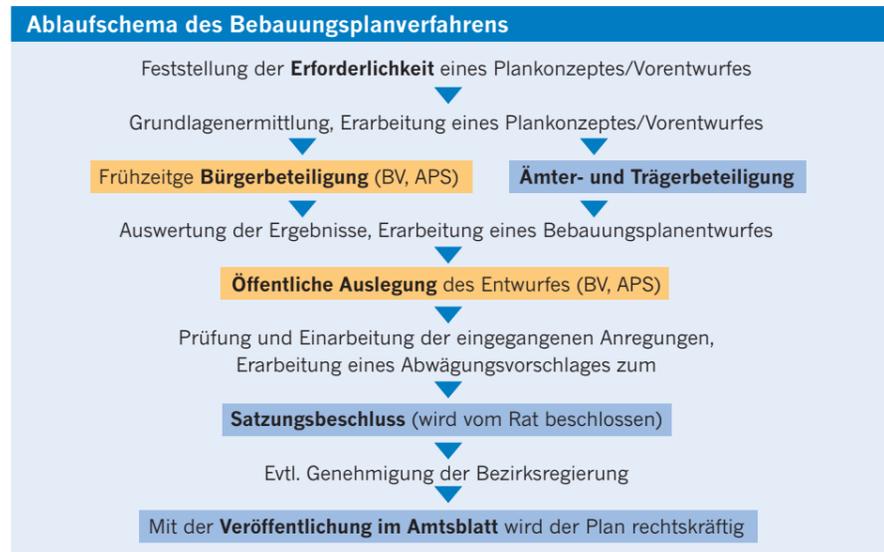
Mit dem Bebauungsplan, den das Stadtplanungsamt 2001 zur Rechtskraft brachte, wurde ein Baukonzept entwickelt, das sich in seiner Maßstäblichkeit harmonisch an das angrenzende Einfamilienhausgebiet anschließt und eine für diesen integrierten Standort angemessene Dichte zulässt. Auch wurde das Wohnen in Bezug auf das Wasser thematisiert. Hier finden sich vier Bauzeilen, deren Gärten sich dem See zuwenden. Rund 170 Einfamilienhäuser können auf der Grundlage des aktuellen Bebauungsplanes realisiert werden, ein Teil ist bereits gebaut und bezogen.

**Cloppenburger Weg - Verbindung von Urbanität und Grün**

Viele Jahre wurde das Gelände am Kittelbach in Unterrath als Fußballplatz genutzt; mit dem Bau einer Bezirkssportanlage in der Nähe wurde die Fläche frei. Aufgrund der Lage neben gewachsenen Wohnquartieren bot sich für eine neue Nutzung die Arrondierung dieser Wohngebiete an. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes hat das Stadtplanungsamt gleichzeitig neues Baurecht für die angrenzenden großen Gartenbereiche privater Grundstücke geschaffen.

Der Bebauungsplan ermöglicht in Anpassung an die umgebende bestehende Bebauung und entsprechend der städtischen Lage 3-geschossige Baukörper. Es wird hier kein monostrukturiertes Wohnquartier entstehen, denn neben einer Kindertageseinrichtung als Erdgeschossige Nutzung in einem Wohngebäude wird ein Kinderspielfeld mit Ballspielwiese am Grünzug entlang des Kittelbachs entstehen. Die Wohnbebauung wird in einem Mix aus Eigentumswohnungen sowie freifinanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen z. Zt. realisiert.

Das neue Baugebiet am Cloppenburger Weg bietet alle Voraussetzungen für ein qualitativ volles Wohnen: einerseits gelegen an einer ruhigen Anliegerstraße und direkt am Kittelbach (die Grünanlage mit bachbegleitendem Fuß- und Radweg wird in Kürze ausgebaut), andererseits ist eine schnelle Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel gegeben. Das Projekt stärkt Unterrath in seiner Bedeutung als innenstadtnah gelegener Stadtteil mit hohem Wohnwert.





**Wohneigentum in Toplage – Orsoyer Straße**

Die neue Bebauung mit Geschosswohnungen an der Orsoyer Straße in Golzheim schlug in der Planungsphase hohe Wellen in der öffentlichen Diskussion. Die städtebaulichen Vorstellungen des Grundstückseigentümers, insbesondere die Errichtung eines Hochhauses, waren bei einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung auf Ablehnung gestoßen. In Absprache mit einer Bürgerinitiative wurde vom Grundstückseigentümer in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ein Gutachterverfahren mit fünf Architektenteams ausgeschrieben.

Von der Jury wurde ein Entwurf mit einer 2-4-geschossigen aufgelockerten Bebauung ausgewählt und zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Der Bebauungsplan wurde im Mai 2002 rechtskräftig, die Bauphase ist abgeschlossen und die ersten Wohnungen in der hochwertigen und rhein nahen Wohnlage sind seit 2003 bezogen.



**Exclusives Wohnen mit Weitblick – Portobello**

Nach dem Abbruch des „Studiengebäudes“ wurde auf der Grundlage eines Bebauungsplanes der Bürgerpark Bilk in voller Größe ausgebaut und am Rand der neuen Grünanlage der exklusive Wohn- und Bürokomplex „Portobello“ realisiert. 137 Wohnungen von 65 m<sup>2</sup> bis zu 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden in einer 6-geschossigen, weiss verputzten Blockrandbebauung und in einem 19-geschossigen Wohnhochhaus mit roter Keramikfassade gebaut, das zum Herzstück und prägenden Markenzeichen der Anlage wurde. Die Wohnungen verfügen über große Glasfronten zum Rhein, so dass sich den Nutzern ein besonderes Panorama erschließt. Der Innenhof umgibt den vorhandenen Baumbestand und hat einen breiten Zugang zum öffentlichen Grün des Bürgerparks. Das Portobello zeichnet sich neben der baulichen Gestaltung durch seine besondere Lage in direkter Nähe zum Rhein, zum Regierungsviertel und der Nachbarschaft zum Medienhafen aus, und ist damit ein herausragendes Beispiel für modernen Wohnungsneubau in Düsseldorf.



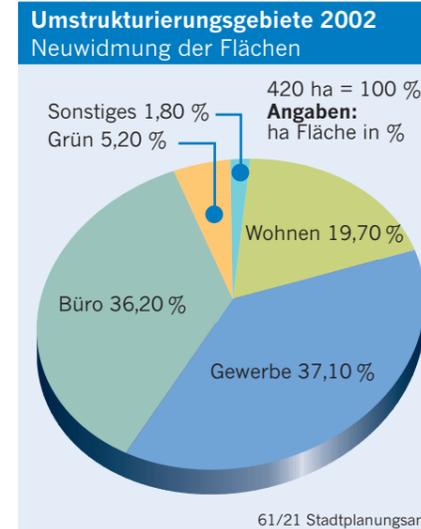
**Neue Stadthäuser in Düsseldorf – It's**

Im dicht besiedelten Stadtteil Oberbilk ist ein modernes Wohnungsbauprojekt entstanden. Auf der ehemals von einem Autohändler genutzten, ca. 11.000 m<sup>2</sup> großen Fläche ist eine besondere Wohnqualität realisiert worden. 13 verschiedene Wohnformen plus Varianten bei insgesamt 82 Wohneinheiten und 8.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten den Erwerbern eine bedarfsgerechte Auswahl. Die Grün- und Außenanlagen mit ca. 700 m<sup>2</sup> großer Wasserfläche, der autofreie Boulevard als Rückgrat der inneren Erschließung und private Wohnhöfe schaffen eine neue Lebens- und Wohnqualität in dieser zentralen Düsseldorfer Lage.

Der Immobilien-Award 2003, verliehen durch die Immobilien-Zeitung, wählte it's zu den bundesweit drei besten Wohnimmobilien des Jahres. Im Planverfahren hatte es zuvor große Probleme mit Einwänden aus der Bürgerschaft gegeben. Nachdem die Pläne mehrfach geändert und öffentlich vorgestellt worden waren, konnte auf dieser Grundlage das Projekt in seiner jetzigen Form genehmigt werden.

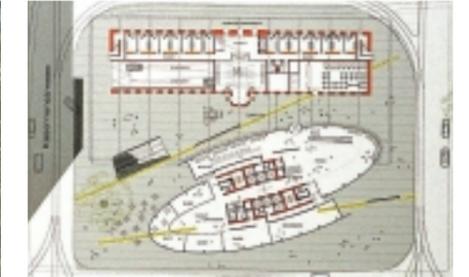


**3.1.2 Bereitstellung von Flächen für Dienstleistung und Gewerbe**



In der Landeshauptstadt Düsseldorf hat in der Vergangenheit ein erfolgreicher Strukturwandel der Wirtschaft stattgefunden, den das Stadtplanungsamt maßgeblich gestaltet hat. Dieser Prozess ist bis heute nicht abgeschlossen. Nach wie vor werden Flächen von Gewerbe- und Industrie sowie Bahn, Post, Hafen und Militär aufgegeben, die damit ein bedeutendes Potenzial für die Stadtentwicklung darstellen. Das Stadtplanungsamt entwickelt deshalb heute und in den nächsten Jahren schwerpunktmäßig Ideen und Zielvorgaben für diese Umstrukturierungsflächen.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden diese Flächen je nach Lage mit gemischter Nutzung überplant. Die Etablierung von Wirtschaftszweigen und die Neuschaffung von Arbeitsplätzen ist bei der Umnutzung ein vorrangiges Planungsziel, mit dem Erfolg, dass die aktuelle Wirtschaftsstruktur Düsseldorfs durch einen differenzierten und vielfältigen Branchenmix gekennzeichnet ist und wirtschaftliche Flauten bisher gut auffangen konnte.



Gebäudeensemble Graf-Adolf-Platz 15  
Links: GAP 15 im Bau

**GAP 15 – Markantes Zeichen am Rand der Karlstadt**

Das Projekt am Graf-Adolf-Platz 15 umfasst den Teilabriss des ehemaligen z.T. denkmalgeschützten Postgebäudes sowie den Neubau eines Hochhauses in zentraler City-Lage. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Integration des Projektes in die möglichst großflächige Rekonstruktion der historischen Grünverbindung zwischen Ständehaus und Königsallee. Da das Grundstück Bestandteil des von Weyhe und Vagedes konzipierten Grünkranzes um die Innenstadt ist, wurde von einer klassischen Blockrandbebauung Abstand genommen und das Vorhaben zweigeteilt.

- Der Anbau an die denkmalgeschützte Fassade des alten Postgebäudes bringt die orthogonale Blockstruktur der Karlstadt zum Abschluss und setzt eine klare neue Kante am Graf-Adolf-Platz.
- Der zweite Baukörper wird in zwei Ellipsensegmente zerlegt und gegliedert. Mit seiner leichten transparenten Architektur steht er im spannungsvollen Dialog zu den denkmalgeschützten Bauteilen. Das Hochhaus wird in seiner Längsachse zu der südlichen Kante des Graf-Adolf-Platzes parallel gestellt. So bleibt der städtische Raum geöffnet und es werden Richtungswechsel der Grünverbindung zwischen Kö und Ständehaus erreicht. Freiflächen- und Lichtplanung werden vom Investor übernommen und von Stadtplanungsamt intensiv begleitet. Die Bauphase soll noch in 2004 abgeschlossen werden. Die Gebäudehöhe des Hochhauses liegt bei 90 m über Grund, die maximal erreichbare Geschossfläche bei 43.200 m<sup>2</sup>.

Gegenwärtig befinden sich 33 Gebiete mit rund 420 ha in der Umwandlung, wobei die Planungen je nach Realisierungsabsicht einen sehr unterschiedlichen Entwicklungsstand aufweisen. Von den Gebieten kommen 18 (55 %) mit 244 ha (58,4 %) aus dem Strukturwandel von Gewerbe- und Industrie. Die neuen Planungen für diese Flächen weisen rund 20 % Flächen für den Wohnungsbau, rund 37 % für den Gewerbebau und rund 36 % für den Bürobau aus, 5 % sind für Freiflächenutzung vorgesehen.

26 Bebauungspläne mit den Schwerpunkten Dienstleistung, Gewerbe und Handel wurden in den Jahren 1999 bis 2003 rechtskräftig. Die Bandbreite der Projekte, die im Stadtplanungsamt bearbeitet wurden und werden, ist sehr unterschiedlich. Ziel ist es, Flächen und Baustrukturen mit hoher Qualität und auf die zukünftigen Nutzer zugeschnitten bereitzustellen. Einige herausragende Projekte werden dazu nachfolgend vorgestellt.



#### METRO/Schlüterstraße – Entwicklung neuer Schwerpunkte

Große Flächen im Bereich des seit 2003 rechtskräftigen Bebauungsplans für die ehemaligen Hohenzollern-Eisenbahnwerke an der Schlüterstraße werden von der Hauptverwaltung der METRO AG, dem Konzernrechenzentrum sowie einem METRO-C&C-Markt in Anspruch genommen. In den letzten Jahrzehnten siedelten sich zunehmend Unternehmen der Dienstleistungsbranche an.

Im Plangebiet dominieren die Erweiterungsbauten der METRO Group, für die der Bebauungsplan Flächen für Büronutzung in einer Größe von etwa 125.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche festsetzt. „Stadtkante“ ist der Name des Projektes der beiden Bürokomplexe an der Simrockstraße und der Schlüterstraße, die einen Abschluss auf dem großen Konzerngelände bilden werden. An der Ecke Schlüterstraße/Simrockstraße wächst zur Zeit der „Glasturm“ auf 38 Meter in die Höhe. Hier entsteht auch ein Einkaufszentrum, dessen Größe in Abstimmung zwischen dem Stadtplanungsamt und der Bezirksregierung festgelegt wurde.

An der zentralen Mittelachse „Hohenzollernallee“ gruppieren sich gewerblich genutzte Baublöcke mit neuen innovativen Raumkonzepten, die Arbeiten in Lofts, Büronutzung und Service- und Lagerflächen anbieten. Zusammen mit den bereits realisierten Bürobauten an der Grafenberger Allee entwickelt sich der Bereich Schlüterstraße unter Federführung des Stadtplanungsamtes damit zu einem der größten Arbeitsplatzstandorte in Düsseldorf.



#### Automeile Höherweg

Südlich des Höherwegs zwischen Ruhrtalstraße, Ronsdorfer Straße und Erkrather Straße koordinierte das Stadtplanungsamt auf ehemaligen Stadtwerke-Flächen die Entstehung von Düsseldorfs Zentrum des Autohandels. Auf 150.000 m<sup>2</sup> errichten Autohändler seit dem Spatenstich im Januar 2003 neue Niederlassungen für den Neu- und Gebrauchtwagenverkauf, darunter Marken wie Renault, Saab, Peugeot und Toyota. Als Grundlage für ein abgestimmtes architektonisches Erscheinungsbild der einzelnen Gebäudekomplexe dient eine Gestaltungsrichtlinie.

Neben dem Handel wird hier auch der Service nicht zu kurz kommen. ADAC, TÜV und die Kfz-Zulassungsstelle werden sich im Gebiet ein Gebäude teilen, um den Kunden ihre Leistungen möglichst nah anbieten zu können. Auch die Dekra, verschiedene Autovermietungs- und Leasingbetriebe werden ihre Dienste anbieten und somit den Standort stärken.



#### Franziusstraße/Speditionstraße – Leben und Arbeiten am Wasser

Die Entwicklung des Medienhafens erfolgte von 1976 bis heute in mehreren Phasen. Im Jahr 2003 wurde der Bebauungsplan für die Speditionstraße rechtskräftig, den das Stadtplanungsamt aus den Ergebnissen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes entwickelte. Kennzeichnend ist der langgestreckte dreieckige Platz an der Franziusstraße, der den Endpunkt des Straßenrasters darstellt und mit seiner südlichen Bebauung gleichzeitig den Medienhafen von der Erschließungsstraße des Industriehafens trennt. Die schon vorhandene Bebauung auf der Ostseite der Speditionstraße wird auf der Westseite ergänzt durch eine sechsgeschossige Gebäudestruktur, die durch kleinere Plätze an der Uferpromenade aufgelockert wird. An diesen Plätzen können optional schlanke Hochhäuser entstehen.

Die aktuelle Planung eines Hochhauses auf dem Grundstück Speditionstraße 1-3 im Einmündungsbereich der Franziusstraße in die Speditionstraße setzt einen städtebaulichen Akzent am Hafenkopf des Handelshafens. Mit den beiden Hochhäusern Colodium (Speditionstr. 9) und DOCK (Kaistr. 2) ist das Gebäude-Ensemble aus den wesentlichen Blickrichtungen der City wahrnehmbar. Im Stadtplanungsamt werden derzeit die Ziele für die Erweiterung des Medienhafens planerisch konkretisiert.

### 3.1.3 Sicherung von Standortqualitäten

Zukunftsgerechte Stadtplanung muss sich in besonderem Maß mit der Frage nach Standortqualitäten auseinandersetzen. Im nationalen und internationalen Wettbewerb der Städte ist es Aufgabe der Düsseldorfer Stadtplanung, städtebauliche und architektonische Qualitäten in den Plangebieten und ihrer Umgebung zu sichern, ihr Profil zu schärfen und damit insgesamt den Wohn- und Arbeitsstandort Düsseldorf langfristig zu stärken. Die folgenden Abschnitte zeigen Beispiele für diese weit voraus schauenden Aufgabenstellungen, die über die bloße Schaffung von Baurecht hinaus gehen, für die Stadtplanung aber von besonderer Bedeutung sind, weil sie Standorte charakterisieren und damit unverwechselbar machen.



#### Freiraumplanung Hafen

Neben der gestalterischen Qualität und der architektonischen Vielfalt der Hochbauten im Medienhafen kommt auch der Gestaltung des öffentlichen Raumes im Hafen eine besondere Bedeutung zu. Aufgabe ist die Einbindung der vielschichtigen Randbedingungen, wie z. B. Gebrauchsfähigkeit und Denkmalschutz, und der unterschiedlichen architektonischen Formensprache in ein gestalterisch zurückhaltendes Gesamtkonzept, das den Bezug zum Wasser verbessert. Wie die städtebauliche Entwicklung, verläuft auch die Gestaltung der Freiflächen als dynamischer Prozess, in dem sich das Stadtplanungsamt wegweisend und qualitätssichernd engagiert.

Für die Freiflächen ist der Hafencharakter gestaltprägend. Dies umfasst die Integration von denkmalgeschützten Hafenanlagen wie Poller oder Schienenanlagen in die Freiraumkonzeption und die Weiterführung der funktionalen Formensprache eines typischen Hafengebietes. Die schlichte Gestaltung des Freiraums ist verbindendes Element und ruhige Plattform für die expressiven Architekturen. Nachdem für die ersten Realisierungsabschnitte des Hafens die Freiraumgestaltung fertiggestellt wurde, erarbeitet das Stadtplanungsamt zur Zeit gemeinsam mit einem Landschaftsarchitekten den Freiraumentwurf für die weitere Entwicklung der Westseite der Speditionstraße. Die Erweiterung der Grünflächen, die Integration der Anforderung des Hochwasserschutzes und eine mögliche Nutzungsänderung vom Büro- zum Wohnungsbau stellen hier besondere Herausforderungen an die Detailplanung.



#### Grüner Ring

Schon vor Jahren wurde im Stadtplanungsamt die Idee eines „Grünen Ringes“ um die Kernstadt herum entwickelt. Vorhandene Grün- und Freiräume sollen mit neu zu schaffenden Grünräumen vernetzt werden und einen Grüngürtel bilden. Gerade für die dicht bebauten Stadtteile der Innenstadt bedeuten zusätzliche Freiräume ein großen Qualitätszuwachs. Die aktuellen Planungen für die „Neuen Düsseldorfer Stadtquartiere“ im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Derendorf und in Derendorf-Nord haben die Idee des Grünen Ringes aufgegriffen. Die Grünanlagen Hofgarten und Buscher Mühle in der Umgebung der Plangebiete werden mit den geplanten Stadtgärten, der Achse Stadtgartenallee bis hin zu den grünen Achsen im Plangebiet Derendorf-Nord und von dort aus über Frankenplatz und Karl-Arnold-Platz wieder zum Rhein vernetzt. Langfristig kann so ein „Ringschluss“ mit der Rheinuferpromenade realisiert werden.

Die Planung des Grünen Ringes berührt verschiedene Teilräume der Stadtplanung. Die Idee bietet die Chance, bestehende ältere Quartiere langfristig aufzuwerten und neuen Quartieren zu einem zusätzlichen Imagegewinn zu verhelfen. Unterstützt wird die Grün- und Freiraumplanung von den Zielen des Lichtmasterplans des Stadtplanungsamtes, wonach bestimmte Stadträume und Plätze im Bereich des Grünen Ringes durch den gezielten Einsatz von Licht akzentuiert und gestaltet werden.

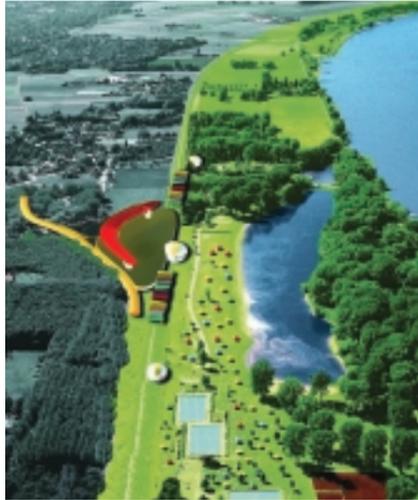


#### Solares Wohnen „Am Quellenbusch“

In dem großen Wohnungsbaugelände in Gerresheim soll phantasievoller und verschiedenartiger Wohnungsbau mit hohen Ansprüchen an die baukünstlerische und ökologische Qualität geschaffen werden. Das Stadtplanungsamt hat deshalb in das Wohnungsbaukonzept auch den Aspekt des „solaren Wohnens“ einbezogen und die Planung einer Solarsiedlung auf den Weg gebracht. In enger Kooperation mit dem Stadtplanungsamt wurde von einem Büro ein herausragender städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Realisiert werden soll eine markante städtebauliche Figur, die nach Norden eine strenge viergeschossige Raumkante entlang einer Baumallee bildet und sich nach Süden hin in eine mäandrierende Struktur auflöst. Den Abschluss der Anlage bildet der Solarturm auf dem westlichen Düsselufer, der das Entree in das Wohngebiet sichtbar markiert.

Die Architektur ist geprägt von massiven, farbigen Baukörpern im Wechselspiel mit der transparenten, gläsernen Bauweise der passiven Solarhausarchitektur. Die überbauten Bereiche werden durch eine Wasserlandschaft ergänzt, so dass Sonne und Wasser die Bausteine für ein ökologisch wirksames, ökonomisch vertretbares und ästhetisch überzeugendes Baukonzept werden. Mit der Solarsiedlung wird ein unverwechselbarer und hochwertiger Wohnstandort in Düsseldorf entstehen.

#### 3.1.4 Besondere Großprojekte



#### Olympia-Bewerbung

Gemeinsam mit der Region Rhein-Ruhr hat sich Düsseldorf als Austragungsort für die Olympischen Spiele 2012 beworben. Ende 2002 wurde das Ergebnis eines vielbeachteten Werkstattverfahrens mit der Idee eines Olympischen Dorfes am Rhein vorgestellt.

Ausgangspunkt der Planung war ein von den beiden Städten Düsseldorf und Meerbusch vereinbarter „Suchraum“, ein Areal in einer Größenordnung von ca. 150 ha auf der linksrheinischen Rheinuferseite. Mit einer neuen Rheinquerung sollten die Rahmenbedingungen optimiert und die linksrheinischen Stadtteile in eine neue räumliche und funktionale Nähe zu Messe, Flughafen und City gerückt werden.

Oberste Zielsetzung der städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfsarbeit während des offenen Planungsprozesses war die Entwicklung einer weltweit vorbildlichen, nachhaltigen Konzeption für die Integration des Olympischen Dorfes in einen Planungsraum zwischen industrieller Vergangenheit und sensibler landschaftlicher Situation mit direktem Kontakt zu den einzigartigen und schützenswerten Rheinauen.



Das Zentrum des Olympischen Dorfes bildete die „Residential Zone“, in der auf rd. 250.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche rund 16.000 Athleten und Betreuer während der Olympischen Spiele wohnen, leben und trainieren sollten. Direkt am Rhein, stellt die „International Zone“ ein weiteres Highlight des Olympischen Dorfes dar. In einem einzigartigen Umfeld sollten sich die Athleten, die Olympische Familie, deren Gäste und ausgewählte Medienvertreter treffen. Das aufsehenerregende Empfangsgebäude, der sogenannte „Smiley“ war als zentraler Punkt an der exponierten „Welcome Plaza“ gedacht.

Die nach Beendigung der Spiele verbleibende Bebauung sollte eine hohe Qualität



aufweisen und im frei finanzierten Wohnungsbau genutzt werden. Rund 850 Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 75 und 125 m<sup>2</sup> für das „Familienwohnen“ könnten entstehen. In den umgewandelten Hallen der Böhler-Werke war Raum für die Entwicklung attraktiver Büroflächen und Gewerbeateliers. Das Olympische Dorf beinhaltete eine große Chance, die Wohnungsbauziele der Stadt Düsseldorf umzusetzen.

Nach dem Ende der Spiele war die Wandlung des Campus wie folgt vorgezeichnet: Die temporären Bauten werden zur Renaturierung dieser Teilbereiche abgebaut, Familien beziehen ihre Eigenheime, der Landschaftsraum ist in seiner aufgewerteten Gestalt wieder für die Öffentlichkeit freizunutzen und das Olympiastadion wird wieder auf seine Ursprungsgröße zurückgebaut. Durch die gesicherte Nachnutzung des Böhler-Werkes und den Rückbau der vorgesehenen temporären Gebäude fügte sich die dauerhafte Bebauung in die langfristige Stadtentwicklungskonzeption der Städte Düsseldorf und Meerbusch ein.

Das Ergebnis des Werkstattverfahrens wurde bis zur Präsentation der Bewerberstädte am 12.04.03 differenziert ausgearbeitet. Trotz der hervorragenden nachhaltigen Konzeption in der Region Düsseldorf Rhein-Ruhr entschied sich das NOK für Leipzig als deutsche Bewerberstadt für die Olympischen Spiele 2012.



#### Multifunktionsarena Düsseldorf

Die Multifunktionsarena Düsseldorf wird überregional etablieren. Die im Bau befindliche hochmoderne Halle bietet 51.500 Zuschauern Platz und berücksichtigt die aktuellen Erfahrungen und Entwicklungen, die beim Bau und Betrieb der Hallen in Gelsenkirchen-Schalke oder Amsterdam gewonnen wurden. Zum Arena-Komplex mit der besonderen Tragwerkskonstruktion des Daches gehören VIP-Lounges, Büroflächen, Showrooms, Räume für Physiotherapie, ein Hotel mit 288 Zimmern und 1.150 Parkplätze fassende Tiefgarage unter der Arena.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Messe und zum Sportpark gelegen, bietet die neue Multifunktionsarena optimale Rahmenbedingungen für Events aller Art und ermöglicht die Kreation völlig neuer Veranstaltungskonzepte. Dabei ist der Standort der Arena aus gesamtstädtischer Sicht hervorragend: Die verkehrliche Anbindung des Individualverkehrs erfolgt auf kurzem Weg an die A 44 mit der neuen Rheinquerung, die Halle erhält eine eigene Stadtbahnhaltestelle (U 80), sie liegt gleichzeitig so innenstadtnah, dass auch die Düsseldorfer ihre Halle gut und schnell erreichen können und sich umgekehrt für auswärtige Arena-Gäste ein Stadtbesuch immer lohnt. Die Eröffnung der Arena findet im September 2004 statt.

Der Bebauungsplan für die Arena und die Messerweiterung wurde am 18. Januar 2003 rechtskräftig. Er ist Basis für alle baurechtlichen Festlegungen. Zur Einfü-

gung dieses Bebauungsplanes in das städtebauliche Umfeld hat das Stadtplanungsamt einen Strukturplan vorgelegt, aus dem sich die künftigen Nutzungen in einem größeren Kontext herauslesen lassen. Gesichert wird mit dem Bebauungsplan die Funktion des Sportparks Rheinstadion, vor allem durch die zahlreichen Angebote für den Breitensport. Das Sportamt soll in die Man-



Strukturplan für Arena und Messengelände

telbebauung der Arena integriert werden. Die vier geplanten Messehallen erhalten mit 98,5 x 152 Meter jeweils gleiche Abmessungen. Mit ihrem Flachdach erreichen sie eine Höhe von 20,50 Metern. Der Bahnhof Messe Nord/Arena wird zwischen dem Brückenbauwerk der Arena und der Messerweiterung liegen. Die ÖPNV-Erschließung wird mit der geplanten U 80 stark verbessert. Für eine bessere Anbindung der Messerplätze an die A 44 sorgen die vorgesehene Bedarfsauffahrt vom P 1 auf die Autobahn sowie weitere Anpassungsmaßnahmen, die auf das heutige Erschließungssystem aufbauen und es leistungsfähiger gestalten.

**3.1.5 Umsetzung von Baurecht**

Nicht überall in der Stadt ist es erforderlich, neues Baurecht durch einen Bebauungsplan zu schaffen, ehe dort Bauvorhaben realisiert werden können weil entweder bereits Baurecht existiert oder das Vorhaben im Innenbereich in einer bebauten Umgebung liegt (§ 34 BauGB). Um Genehmigungen für solche Fälle zu beschleunigen, wird geprüft, ob von den Festsetzungen des alten Baurechts teilweise befreit und auf die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet werden kann. Das Stadtplanungsamt ist dabei gefordert, solche Vorhaben in städtische Rahmenvorgaben und Entwicklungsziele einzubinden. Daneben nimmt das Stadtplanungsamt Einfluss auf die Gestaltungsqualität und wirkt bei den Investoren auf die Realisierung einer hochwertigen Architektur hin. Neben der Beschleunigung des Verfahrens ist ein weiterer Vorteil dieser Vorgehensweise die Möglichkeit zur schnellen Schließung von Baulücken. Insbesondere im Stadtbezirk 1 wird eine Vielzahl solcher Verfahren betreut, wo die nachfolgend vorgestellten Beispiele z. T. zu finden sind.



**Hotel- und Bürogebäude Kö / Breite Straße**

Durch einen Grundstückstausch zwischen Stadt, Schule und dem Investor für ein 5-Sterne-Hotel wurde der Neubau zwischen Königsallee und Breite Straße möglich. Das städtische Görres-Gymnasium erhält für den Wegfall der Nachkriegserweiterungsbauten einen neuen Klassentrakt auf der Breite Straße, Teile des Altbaus werden im Gegenzug für den Flächentausch erneuert und saniert.

Der Hotelneubau vermittelt durch ein glasüberdachtes Atrium Großzügigkeit und bietet Raum für ca. 280 Gästezimmer. Im Untergeschoss ist ein Bankett- und Konferenzbereich mit teilbarem Ballsaal für 800 Personen vorgesehen. Außer dem Hotel



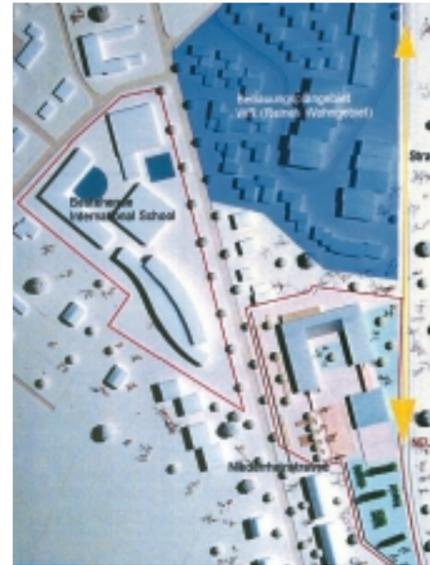
Modellfoto Neubau Breite Straße 29

**Ehemaliges Städtebauministerium Breite Straße 29**

Im Bankenviertel an der Breite Straße entsteht aktuell auf den Flächen des ehemaligen Städtebauministeriums ein modernes Bürogebäude. Das ehemalige Bankhaus aus dem Jahr 1906 war nicht denkmalgeschützt, weil es nach erheblichen Kriegsbeschädigungen nicht wieder originalgetreu aufgebaut bzw. restauriert wurde. Der gläserne Neubau einer großen Versicherung ersetzt nun den Jugendstilbau. Er bietet auf rund 11.000 m<sup>2</sup> Büroflächen Platz für etwa 700 Arbeitsplätze. Die Beurteilung des Vorhabens erfolgte nach § 34 BauGB.



werden ca. 8.700 m<sup>2</sup> Bürofläche realisiert. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2005 vorgesehen. Das Bauvorhaben wurde auf der Grundlage eines alten Bebauungsplanes, von dessen Festsetzungen in Teilen befreit wurde, in Verbindung mit § 34 BauGB beurteilt und genehmigt.



Strukturkonzept International School

**International School Kaiserswerth**

Die Erweiterung der Internationalen Schule Düsseldorf liegt im Bereich eines alten Fluchtlinienplanes und wurde auf der Grundlage von § 30 (3) i.V.m. § 34 BauGB genehmigt. Durch intensive Beratungstätigkeit u. a. des Stadtplanungsamtes im Rahmen des Genehmigungsverfahrens konnten die Konflikte unbürokratisch und zielorientiert gelöst und damit auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet werden. So wurden auf der Grundlage von Fachgutachten durch die Anordnung der Gebäude und begleitende Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse für die umliegende Wohnbebauung sichergestellt und durch die Gestaltung der Vorfahrt eine leistungsfähige Abwicklung des zusätzlichen Hol- und Bringverkehrs gewährleistet. Für den Bauherren bedeutete der Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine deutliche Beschleunigung des Bauvorhabens.

**3.2 Gestaltung des öffentlichen Raumes**

Ein wichtiger Faktor für das Leben und Erleben einer Stadt ist die Qualität ihrer Straßenräume und Plätze. Der Öffentliche Raum wird von Bürgern wie auch von Besuchern gleichgesetzt mit „der Stadt“ schlechthin und ist damit das Aushängeschild für das städtische Image. Das Stadtplanungsamt hat der Gestaltung der Düsseldorfer Plätze als städtebauliche Aufgabe daher neues Gewicht verliehen und sie wieder in das Bewusstsein gerückt. Mit der Umstrukturierung des Stadtplanungsamtes wurde das Aufgabengebiet Gestaltung des öffentlichen Raumes in das Amt integriert und für die vielfältigen Arbeitsbereiche sowohl personell als auch finanziell gestärkt.

Erfolgreich wurde am 5. Juli 2002 die Initiative PLATZDA! in der Botschaft am Worringer Platz gestartet. Die Initiative, die sich seither als „Marke“ etabliert hat, soll anregen, über den Lebensraum „Stadt“ neu nachzudenken, ihn wieder in Besitz zu nehmen. Bürger und Bürgerinnen sollen in die Prozesse eingebunden, Aktivitäten koordiniert werden.



Lichtinszenierung Gustaf-Gründgens-Platz

Die Aktion PLATZDA! benennt dazu zwei Handlungsstränge:

- ▶ Temporäre Bespielung von Plätzen und Stadträumen
  - ▶ Handlungskonzepte für Planung und Bau von Plätzen und Stadträumen
- Die interdisziplinären Planungsprozesse werden begleitet durch die öffentliche Diskussion. Das Stadtplanungsamt übernimmt hierbei die Rolle des Moderators und Koordinators von Prozessen, als Intendanz für den öffentlichen Raum.

**3.2.1 Temporäre Bespielung von Plätzen und Stadträumen**



Handlungsfelder der Aktion PLATZDA!

**Sommerauftritt**

Neben dem Bau von Plätzen steht das Erleben des öffentlichen Raumes. Der PLATZDA! Sommerauftritt 1 des Stadtplanungsamtes hat die Menschen eingeladen, Platzkultur mitzugestalten und neu zu erfahren. Vom 15. bis zum 24.08.03 wurde das Phänomen „Stadt“ auf den Düsseldorfer Innenstadtplätzen mit Film, Literatur, Musik- und Tanzveranstaltungen erlebbar gemacht. Mehrere tausend Besucher nahmen die Angebote des PLATZDA! Sommerauftritts wahr. Unter dem Titel „Mein Düsseldorf“ führten bekannte Düsseldorfer durch die Stadt, zeigten vergessene Stadträume, gaben Einblick in ihr Erlebnis von Düsseldorf.

In Kooperation mit dem Kulturamt Düsseldorf, dem Forum StadtMarketing Düsseldorf e.V., der Düsseldorfer Marketing&Tourismus GmbH und der AltstadtGmbH konnte das vielfältige Programm mit Film, Musik, Tanz etc. entwickelt werden. Die Realisierung des Gesamtkonzeptes war durch die Förderung der City-Offensive NRW „Ab in die Mitte!“ und durch die finanzielle Unterstützung von Sponsoren möglich. Der Sommarauftritt 2, der vom 08.07.-08.08.2004 stattfinden wird, setzt den Schwerpunkt auf Mitmachaktionen. Wie im Jahr 2003 wird die Finanzierung der zahlreichen Veranstaltungen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene durch Fördermittel des Landes und Sponsorengelder gesichert.



Interessierte Zuhörer auf dem Stiftsplatz

**Workshop „...vom Worringer Platz bis zum Rhein“, – die Graf-Adolf-Straße**

In der historischen Entwicklung hat sich der Stadtraum „...vom Worringer Platz bis zum Rhein“ von einer gehobenen gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftsstraße mit Boulevardcharakter zu einer stark belasteten Hauptverkehrsstraße entwickelt. An markanten Stellen, wo die Kö die Graf-Adolf-Straße trifft oder das Savoytheater alte Tradition mit neuem Akzent fortsetzt, ist der alte Qualitätsstandard noch spürbar. Die Projekte K21, GAP15, die Neugestaltung des Graf-Adolf-Platzes und der Bau der Wehrhahnlinie bieten die Chance, eine positive Verbindung vom Hauptbahnhof zum Landtag zu gestalten.

„Kann sich eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt Düsseldorf als dynamische und bewegte Promenade mit gestalterischer Qualität präsentieren?“ – unter dieser Fragestellung führte das Stadtplanungsamt Düsseldorf und der Bund Deutscher Architekten von 03.-06. April 2003 einen Ideenworkshop durch. Acht interdisziplinäre Teams aus den Bereichen Architektur,



Ideensammlung beim Workshop

Kunst, Lichtdesign und Landschaftsarchitektur entwickelten Visionen und Ideen zur Revitalisierung des Stadtraumes. Die Diskussionsergebnisse des Workshops gehen in die laufenden Planungsprozesse als wertvolle Fachbeiträge ein.

#### 3.2.2 Handlungskonzepte für Planung und Bau von Plätzen und Stadträumen

Durch die Aktion PLATZDA! hat die Gestaltung von Plätzen und Stadträumen eine neue Dynamik erhalten. Eine Vielzahl von Konzepten für die Gestaltung und Nutzung wurde inzwischen erarbeitet, in Politik und Öffentlichkeit diskutiert und teilweise bereits realisiert.



Probebeleuchtung am Freiheitsplatz

#### Freiheitsplatz

Der Platz liegt an der Vennhauser Allee am Rande der Siedlung Freiheit. Er ist die einzige Freifläche im Stadtteilzentrum und derzeit als Quartiersplatz weder erkennbar noch nutzbar. Er wird als Parkplatz und als Abstellfläche für Recyclingcontainer genutzt. Besonderes Merkmal sind fünf großkronige Laubbäume, die die Platzsituation bestimmen.

Zentrales Motiv für die Umgestaltung ist, den Platz durch Freiräumung als solchen erlebbar zu machen. Für den neugestalteten Quartiersplatz sind neue Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen, wie z. B. als Treffpunkt an der Einkaufsstraße oder für Stadteinfeste. Bessere Beleuchtung soll auch bei Dunkelheit Sicherheit und Wahrnehmbarkeit gewährleisten. Die Baumkronen sollen mittels Bodenstrahlern in Lichtkronen verwandelt werden. Die Realisierung ist für 2004 vorgesehen.

Während eines Informationstages und einer Probebeleuchtung wurden die Maßnahmen für die Anwohner veranschaulicht, und sowohl in einer Bürgerversammlung als auch vor Ort am Infomobil diskutiert. Diese Art der Einbindung der Bürger in den aktiven Planungsprozess zur Verbesserung ihres Umfeldes dient der Bewusstseinsklärung und schrittweisen Nutzungserprobung für die Ressource „öffentlicher Raum“.



Bürger am Infomobil



Die Karte gibt einen Überblick über eine Auswahl der initiierten Projekte. Beispielsweise sollen die Planungen für den Freiheitsplatz in Vennhausen und die Umgestaltung des Hauptzentrums Garath genannt werden. Die beiden übergeordneten Handlungskonzepte „Stadtmöblierungskonzept“ und „Lichtmasterplan“ werden im Anschluss vorgestellt.

#### Hauptzentrum Garath

Das Garather Hauptzentrum entstand zwischen 1967 (West) und 1975 (Ost) und ist heute für ca. 26.000 Einwohner in Garath und Hellerhof wirtschaftlicher, kultureller und administrativer Mittelpunkt. Inzwischen hatten Mängel und negative Entwicklungen Handlungsbedarf offenbart. Mit dem Umbau der ehemaligen Karstadt-Filiale hat das Zentrum Garath eine neue Dynamik entwickelt. Für eine attraktivere Gestaltung des gesamten Garather Hauptzentrums hat das Stadtplanungsamt Anfang 2001 mit der Planung von Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen begonnen.

In drei öffentlichen Workshop-Terminen wurden Entwurfsideen für das Hauptzentrum in offenem Dialog mit der Bürgerschaft entwickelt. Während im 1. Workshop eine Bestandsanalyse und die Formulierung von Planungszielen und ersten Ideen im Vordergrund standen wurde im 2. Workshop die Konkretisierung der Planungsideen präsentiert und diskutiert. Gegenstand des 3. Workshops war die Präsentation der mit den angrenzenden Eigentümern und den städtischen Ämtern abgestimmten Detailplanung.

Gestaltungselemente sind unter anderem:

- ▶ Verbindungscharakter der Fußgängerzone durch ein lineares blaues Pflasterband stärken, teilweise mit einem schmalen, im Boden verlaufendem Lichtband im Bereich der Unterführungen kombiniert
- ▶ Inszenierung der wichtigsten 4 Eingänge zur Fußgängerzone durch einen blauen „Pflasterteppich“ und ein „Lichttor“ aus 4 Lichtstelen
- ▶ Sanierung des Bodenbelages, der Treppen und Betonmauern

Am 30.04.2003 erfolgte der erste Spatenstich für die Neugestaltung des Hauptzentrums. Der Teil der Fußgängerzone vor dem Kaufhausgebäude konnte bis zur Eröffnung am 24.07.2003 fertiggestellt werden. Anschließend wurde der Teil zwischen Stadtparkasse und Hotel Achteck bis zum Beginn der Brücke über die Koblenzer Straße gebaut. Fortgesetzt wird die Umgestaltung mit der Brücke über die Frankfurter Straße als erster Teilabschnitt im Hauptzentrum Ost und dann weiter nach Westen bis zum Eingang der Freizeitstätte. Weiter Teilabschnitte werden in 2004 und 2005 folgen.



Erster Spatenstich für die Neugestaltung des Hauptzentrums Garath

#### Stadtmöblierungskonzept

Das Stadtplanungsamt hat bis 2003 ein Stadtmöblierungskonzept erarbeitet. Seine Gestaltungsrichtlinien sind maßgeblich bei der Auswahl von Stadtmöbeln wie Pollern, Papierkörben, Leuchten, Bänken und sonstigen notwendigen Ausstattungselementen im öffentlichen Raum. Dabei wird nach der Formensprache, dem Material und der Oberfläche entschieden. Im Vordergrund steht ein puristisches, schlichtes Design, das unter anderem bereits auf den neuen Hochbahnsteigen der Rheinbahn sichtbar ist.

Die Umsetzung des Stadtmöblierungskonzeptes erfordert die Zusammenarbeit



neuentwickelter Wegweiser für die Stadtmöblierung

mit vielen Kooperationspartnern und ist aufgrund der Komplexität ein schrittweiser Prozess. Der Anspruch an hochwertige Stadtmöbel steht den begrenzten finanziellen Mitteln der Stadt gegenüber. Deshalb wird die Entwicklung neuer Stadtmöbel häufig gekoppelt mit Werbeträgern. Firmen für Außenwerbung stellen Möblierungselemente zur Verfügung, die dem Stadtmöblierungskonzept entsprechen müssen. Sie sorgen für die dauerhafte Wartung und finanzieren diese über Werbung. Das Stadtplanungsamt koordiniert das Verfahren auf der Suche nach geeigneten und unschädlichen Standorten, um eine Überfrachtung des öffentlichen Raumes mit Werbung zu vermeiden.

Auch die Weiterentwicklung von einzelnen Möblierungselementen gehört zum Aufgabengebiet. Ein zeitgemäßes Fußgängerinformationssystem für die Altstadt wird zur Zeit realisiert und zukünftig die Orientierung und die Suche nach Sehenswürdigkeiten erleichtern.

Beleuchtungsentwurf für das Rheinufer



#### Der Lichtmasterplan für die Düsseldorfer Innenstadt

Der Rat hat die Verwaltung beauftragt, zum Thema Stadtbeleuchtung einen Leit- und Masterplan für die Innenstadt zu erstellen. Der Lichtmasterplan als Teil der Aktion PLATZDA! soll die Attraktivität des öffentlichen Raumes auch in der Dunkelheit steigern.

Viele Einzelilluminationen sind in Düsseldorf durch private und öffentliche Initiativen in den letzten Jahren realisiert worden. Durch diese vielfältigen Impulse besteht die Notwendigkeit einer übergeordneten Planung. Er identifiziert Orte für Lichtinszenierungen und dient als Bewertungsinstrumentarium für zukünftige Lichtprojekte. Die Ziele des Lichtmasterplans sind

- ▶ Die Erarbeitung einer übergeordneten Lichtkonzeption für die Innenstadt
- ▶ Stärkung der Identität der Gesamtstadt und der Stadtteile und Verbesserung der Orientierung durch Akzentuierung von stadtstrukturellen und architektonischen Elementen im Nachtbild
- ▶ Optimierung der Beleuchtung hinsichtlich Gestaltung, Verkehrssicherheit, Kriminalprävention, Wirtschaftlichkeit und Umweltschutz
- ▶ Festlegung von verbindlichen Rahmenbedingungen für den Umgang mit Licht bei zukünftigen Planungen und Entwicklungen
- ▶ Aufstellung eines Umsetzungsprogramms für einen ersten Umsetzungszeitraum von 2003 bis 2007

Die Umsetzung des Masterplans ist als Prozess zu verstehen. Teile der Maßnahmen werden u. a. im Rahmen der Unterhaltung über den laufenden öffentlichen Haushalt finanziert. Für viele andere Projekte ist die Stadt auf privates Engagement angewiesen. Es haben bereits Gespräche mit privaten Stiftungen und Sponsoren stattgefunden. Eine Satzung für verbindliche Regelungen zum Umgang mit Licht ist in Bearbeitung.

### 3.3 Stadterneuerung

Düsseldorf entwickelt sich derzeit besonders eindrucksvoll. Die Umstrukturierung von Industriebrachen z. B. eröffnet große Perspektiven für die Stadtentwicklung. Im Bereich der ehemals großen Industrieareale liegen aber auch problematische Quartiere, dicht und eng bebaut, mit hohen Umweltbelastungen und wenig Grünflächen. Hier neue Qualitäten zu entwickeln, war auch 2003 Aufgabe der Stadterneuerung.

Daneben beschäftigt sich die Stadterneuerung mit Stadtteilen, in denen durch ihre besondere Attraktivität Konflikte entstanden sind. Dem historischen Ortskern Kaiserswerth, beliebt bei Einheimischen und Touristen, fehlt derzeit der Raum, die gewachsenen verkehrlichen Probleme zu lösen. Im vergangenen Jahr wurde ein Entwicklungskonzept für Kaiserswerth erarbeitet, das Perspektiven aufzeigen soll. Im folgenden werden zwei wichtige Stadterneuerungskonzepte vorgestellt.



Handlungsbedarf für die Stadterneuerung



Verschönerungsmaßnahme im Stadtteil Oberbilk

#### 3.3.1 Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf – Flingern-Oberbilk

Die Landeshauptstadt wählte 1998 die durch die Folgen der Umstrukturierungsprozesse benachteiligten Stadtteile Flingern und Oberbilk aus, um dort die Lebensbedingungen durch bereits erprobte Wege der Erneuerung mit einer ressortübergreifenden und finanziell abgesicherten Strategie zu verbessern. Die Landesregierung nahm den Stadtteil Flingern/Oberbilk 1999 in ihr Förderprogramm „Politik für Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“ auf, der Rat verabschiedete das vom Stadtplanungsamt erarbeitete integrierte Handlungskonzept für Flingern/Oberbilk in 2000 mit einem mittelfristigen Finanzvolumen von ca. 24 Mio Euro.

##### Integrierte Handlungsfelder und Maßnahmen

Sechs Handlungsfelder umfasst diese Leitlinie der integrierten Stadterneuerung, entlang derer die seit September 2001 eingerichteten Stadtteilbüros mit den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie anderen Akteuren im Stadtteil und der Verwaltung vernetzende Maßnahmen entwickeln und umsetzen:

- ▶ Stärken der Stadtteilzentren
- ▶ Grün- und Freiflächen
- ▶ Wohnen und Wohnumfeld
- ▶ Zusammenleben im Stadtteil
- ▶ Umwelt und Ökologie
- ▶ Arbeitsplätze und Beschäftigung

Nach Auftragsvergaben und Abstimmungsprozessen innerhalb der Verwaltung stand das Jahr 2003 im Zeichen der Präsentation bisheriger Untersuchungen und Planungen zur Attraktivierung des Stadtteils sowie Eröffnungsfeiern erster realisierter Bauprojekte.

##### Stadtteilzentren

Ein externes Planungsbüro hat im Auftrag des Stadtplanungsamtes eine Untersuchung zur Strukturverbesserung im Einzelhandel der beiden Stadtteilzentren erarbeitet. In einem Workshop mit dem Einzelhandel, der IHK, der Verwaltung und den Bürgern in Flingern und Oberbilk ist die Untersuchung abgestimmt und der Stadtteilöffentlichkeit präsentiert worden.



Mit dem Wegfall des verkehrintensiven Straßenbahnbetriebs auf der Kölner Straße sind seit Juni 2002 die Voraussetzungen gegeben, die Straße mit einer akzentuiert städtebaulich integrierten Planung neu zu gestalten. Die Verwaltung hat die Planung abgeschlossen, die Bauarbeiten haben im Frühjahr 2004 begonnen. Die Birkenstraße läßt sich aufgrund vielfältiger Nutzungsansprüche (z. B. Straßenbahn-Trasse) nicht großflächig neu gestalten. Mit punktuellen Maßnahmen soll die Attraktivität und die Aufenthaltsqualität hier verbessert werden. Neben den Planungen für die Birkenstraße ist eine Machbarkeitsstudie zur Verbesserung der Sicherheit und Aufenthaltsqualität in verschiedenen Straßen in Flingern-Nord und -Süd erarbeitet worden. Nach der Beratung in den politischen Gremien werden erste Umbauten ab 2005 erfolgen.



##### Grün- und Freiflächen

Die Richtlinien zur direkten Bezuschussung von Fassadenerneuerung und Richtlinien zur Förderung grüner Innenhöfe, Dächer und Fassaden in Flingern/Oberbilk soll die Hausbesitzer im Programmgebiet zu privaten Investitionen anregen. Insgesamt wurden bisher 27 Fassaden erneuert, 16 Anträge wurden bewilligt.

Für den Stadtwerpark Flingern wurde wegen der vielfältigen Nutzungsansprüche und Restriktionen in Abstimmung zwischen den Stadtwerken und den beteiligten Fachämtern in einem kompakten Gutachterverfahren von drei Landschaftsarchitekten ein Gestaltungskonzept entwickelt. Der Entwurf des 1. Preisträgers wird 2004 realisiert. Analog zum Stadtwerpark wurde auch in Oberbilk für den Quartierspark Kirchstraße (Sonnenpark) ein Gutachterverfahren mit drei Landschaftsarchitekten durchgeführt. Vorgeschaltet waren Beteiligungswerkstätten mit Kindern, Jugendlichen und interessierten Bürgern. Der Siegerentwurf soll ebenfalls 2004 umgesetzt werden.

Die Verbesserung der Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche war ein weiterer Arbeitsschwerpunkt im Programm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“. Von den sieben umzugestaltenden Schul- und Spielhöfen befinden sich bereits zwei im Umbau, für einen weiteren ist der Bau- und Finanzierungsbeschluss gefasst.



Der Kinderspielplatz Flurstraße 32 im Blockinnenbereich ist für 340.000 Euro mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für jüngere Kinder neu gestaltet und am 31. Mai 2003 eröffnet worden. Auch am Kinderspielhaus Dorotheenstraße wurde der Spielplatz für 60.000 Euro mit Hilfe der Elterninitiative, des Kinderspielhauses und des Stadtteilbüros geplant, umgestaltet und im Juni 2003 eingeweiht.

##### Wohnen

Flingern und Oberbilk sollen sich mit einer sozial ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur entwickeln können. Ziel ist es, die Bewohner an ihren Stadtteil zu binden und durch den Zuzug neuer Familien ausgewogene Strukturen zu erhalten.

Um für den Neubau von 66 Wohnungen im 1. Förderweg an der Siemensstraße die Entwicklung einer stabilen Nachbarschaft zu stützen und die Wohnzufriedenheit zu fördern, ist gemeinsam vom Investor, dem Amt für Wohnungswesen und dem Stadtteilbüro des Stadtplanungsamtes ein Belegungskonzept erarbeitet worden. Ein Info-Faltblatt mit Grundrissen und Adressen und frühzeitige Treffen mit Mietinteressenten

Hausbesitzer im Programmgebiet sollen zu privaten Investitionen angeregt werden, die sowohl das Äußere ihres Hauses verbessern als auch Image und Leben im Stadtteil insgesamt. Begrünte Fassaden, grüne Innenhöfe und Dächer verschönern das Wohnumfeld und verbessern das Kleinklima. Die Richtlinien der Stadt Düsseldorf



Fassadengestaltung in der Kölner Straße

zur Förderung grüner Innenhöfe, Dächer und Fassaden in Flingern/Oberbilk unterstützen dabei. In Oberbilk wurde ein umfangreicher Antrag zur Innenhofbegrünung bewilligt: 1700 m<sup>2</sup>, 77 Mietparteien in 6 Häusern, angrenzend an die Schulhofumgestaltung Stoffelerstraße.

##### Zusammenleben im Stadtteil

Unterstützung bei der Verbesserung des Zusammenlebens in Flingern/Oberbilk erhält der Stadtteil durch die Schaffung und Nutzung von Kristallisationspunkten für ein öffentliches Leben im Stadtteil. Bewohner werden aktiviert und die Selbsthilfepotentiale ausgebaut, damit der Erneuerungsprozess eine innere Angelegenheit des Stadtteils wird.

Die Stadtteilbüros des Stadtplanungsamtes sind die Vermittlungsinstanz zwischen Bewohnern, Verwaltung und Politik. Sie kooperieren mit allen relevanten Institutionen und Akteuren im Stadtteil, koordinieren und integrieren die Maßnahmen der Stadterneuerung und sind zu einer festen Anlaufstelle im Quartier geworden. Die hohe Besucherfrequenz erklärt sich durch viele aktuellen Maßnahmen und Planungen im unmittelbaren Umfeld der Bürger.

Das Forum „Handlungskonzept Düsseldorf Flingern/Oberbilk“ am 12. November 2003 in Zusammenarbeit mit dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung bot die Gelegenheit, das Projekt einer breiten Öffentlichkeit in NRW zu präsentieren und im Stadtteil einen Zwischenbericht abzugeben. Darüber hinaus wurde ein Ausblick auf anstehende Arbeitsfelder und die kreative Aufgabenbewältigung in Zeiten begrenzter öffentlicher Mittel gegeben.

**3.3.2 Entwicklungskonzept Kaiserswerth**

Der historische Ortskern Kaiserswerth erfreut sich großer Beliebtheit bei Einheimischen und Touristen. Um die zukünftige Entwicklung des Wohn- und Arbeitsortes Kaiserswerth unter Berücksichtigung aller Nutzungsansprüche zu steuern, wurde 2003 ein Entwicklungskonzept für den historischen Ortskern aufgestellt.

**Verfahren**

Um die Bürger nicht mit fertigen Konzepten zu konfrontieren, wurde das Entwicklungskonzept in einem mehrstufigen Verfahren erarbeitet. So soll der Konsens für die Leitlinien der künftigen Entwicklung des Ortskerns erreicht werden. Die Analyse der städtebaulichen und verkehrlichen Situation beinhaltet u. a. umfangreiche Erhebungen zur Parkraumsituation. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme stellte das Stadtplanungsamt in der Zeit vom 11. bis 27. Juli 03 in Kaiserswerth öffentlich aus und diskutierte sie in einer „Aufaktveranstaltung“ am 23. Juli 03 mit den Bürgerinnen und Bürgern.

Parallel wurde vom 11. bis 31. Juli 03 eine Fragebogenaktion durchgeführt, in der die Bürgerschaft zu Stärken und Schwächen des Ortskerns befragt wurden und Verbesserungsvorschläge einbringen konnten.



Fragebogen und Auswertung

Insgesamt sind 109 Fragebögen eingegangen. Anregungen bzw. Meinungsäußerungen sind in Themenfeldern gebündelt und systematisch zusammengefasst worden und in die Konzeptentwicklung eingeflossen.

**Leitlinien**

Aus der Bestandsanalyse und der Fragebogenauswertung wurden Entwicklungsziele für den Ortskern formuliert und daraus städtebauliche und verkehrliche Konzepte abgeleitet. Der erste Teil des Konzeptwurfs formuliert die folgenden Leitlinien, an denen sich eine zielgerechte Entwicklung Kaiserswerths orientieren kann.

- ▶ Die für Kaiserswerth typische Vielfalt, Kleinteiligkeit und Lebendigkeit muss dauerhaft gesichert und entwickelt werden.
- ▶ Die gute Erreichbarkeit des historischen Ortskerns ist zu sichern, Belastungen sind für alle Betroffenen auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.
- ▶ Im Dialog zwischen Gegenwart und Vergangenheit ist der Charakter Kaiserswerths zukunftsorientiert zu sichern und zu entwickeln.
- ▶ Alle Maßnahmen müssen sich an einem angemessenen Umgang mit öffentlichen und privaten Mitteln orientieren.



Entwicklungskonzept



Der Entwurf des Entwicklungskonzeptes benennt funktionale und räumliche Schwerpunktbereiche mit Schlüsselcharakter für Kaiserswerth, auf die sich die Entwicklung konzentrieren soll. Unter funktionalen Gesichtspunkten steht dabei die Sicherung der verkehrlichen Erreichbarkeit des Kaiserswerther Zentrums und die Minderung der dadurch hervorgerufenen Belastungen im Vordergrund. Weitere Maßnahmen- und Projektbereiche, die sich aus den Leitlinien und den Anregungen der Bürgerschaft heraus kristallisiert haben, schließen das Konzept ab. Der Entwurf des Entwicklungskonzeptes wurde erneut mit den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort diskutiert.

**3.4 Gesamtstädtische und teilräumliche Planungen und Konzepte**

Um Einzelprojekte im gesamtstädtischen Kontext zu beurteilen und in die Umgebung zu integrieren, werden im Stadtplanungsamt Konzepte erarbeitet, die größere Planungsräume umfassen als das eigentliche Baugebiet selbst. Die Abgrenzungen erfolgen in Abhängigkeit vom Planungsschwerpunkt räumlich, wie z. B. in der Rahmenplanung oder thematisch, wie bei der Hochhausentwicklung in Düsseldorf.

**3.4.1 Rahmenplanungen**

Die Rahmenplanung ist ein informelles Planungsinstrument, um bei der Überplanung und Neustrukturierung von Gebieten Planungsziele und Nutzungskonzeptionen für einen größeren Gesamtbereich zu entwickeln. Anschließend werden für Teilbereiche des Rahmenplangebietes Bebauungspläne aufgestellt, um Ziele und Nutzungen baurechtlich zu sichern und die Grundlagen für die Realisierung zu schaffen. Große Planungsmaßnahmen wie z. B. die Wohnbebauung in Himmelgeist und Itter, die Neunutzung großer Gewerbeareale in Rath oder die Umstrukturierungen in Derendorf werden vom Stadtplanungsamt regelmäßig mit Hilfe von Rahmenplänen vorbereitet. So kann frühzeitig zwischen Bürgerschaft, Verwaltung und Politik ein Konsens über Planungsziele erreicht und das eigentliche baurechtliche Verfahren beschleunigt werden.

Im Jahr 2003 wurden zwei Rahmenkonzepte intensiv bearbeitet, die für gesamtstädtisch bedeutsame Gebiete in Düsseldorf Planungsziele und zukünftige Nutzungen vorgeben.



Projektsteuerungsplan Golzheim-Süd

**Projektsteuerungsplan Golzheim-Süd**

Der Stadtteil Golzheim ist geprägt durch die Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit und weist für alle Nutzungen eine besondere Standortqualität auf. Daraus ist in der Vergangenheit eine große Konkurrenz der Nutzungen untereinander erwachsen, die mit unerwünschten Verdrängungseffekten verbunden ist. Um den Investitionsdruck in geeignete Bereiche zu lenken und die gewachsenen Strukturen nicht zu gefährden, stellt der Projektsteuerungsplan Golzheim-Süd Entwicklungsleitlinien auf, mit deren Hilfe Vorhandenes gesichert und Neues integriert werden soll. Zentrales Anliegen ist hierbei, schützenswerte Bereiche klar abzugrenzen und die Grenzen der Entwicklung aufzuzeigen. Dem gegenüber werden die Entwicklungsbereiche dargestellt, die neue Projekte aufnehmen und dazu beitragen können, das Profil von Golzheim-Süd zu schärfen. Die Entwicklungsleitlinien greifen folgende Themen auf:

- ▶ Struktur: Bebauung, Freifläche, Stadtraumnetz
- ▶ Verkehr: Erschließung, Anschlüsse, Verkehrsführung
- ▶ Grünordnung: Grünräume, Wegeverbindungen, Kleinklima
- ▶ Stadtbild: Identität, Wirkung nach außen, Orientierung
- ▶ Kennedydamm: Verkehrsraum und Stadtraum, Identität

Der Projektsteuerungsplan verdeutlicht, welche Schwerpunkte in Golzheim-Süd zukünftig gesetzt werden. Bauliche Verdichtungen entlang des Kennedydamms erhöhen die Signifikanz des Gebiets und ermöglichen die Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der Bereiche um den Bürostandort. Zusammen mit einer attraktiven Ost-West-Grünverbindung kann die Qualität des Stadtteils als integrierter Standort für Wohnen und Arbeiten durch gesteuerte bauliche Verdichtung weiterentwickelt werden.



Bürogebäude im Medienhafen

**Perspektiven für den Düsseldorfer Hafen**

Der Medienhafen wurde mit den Gehry-Bauten in den letzten Jahren zum Image-träger Düsseldorfs, aber auch der benachbarte Wirtschaftshafen mit über 100 Betrieben hat eine hohe wirtschaftliche Bedeutung für die Region. Neben dem Arbeiten bietet der Standort Potenzial für attraktives und innenstadtnahes Wohnen am Wasser, doch langfristige Pachtverträge und Immissionen von Gewerbebetrieben und Verkehr ließen trotz großen Einsatzes des Stadtplanungsamtes die Realisierung dieser Vision bisher nicht zu.

Die Stadtwerke Düsseldorf AG hat in Abstimmung mit der Stadt Düsseldorf ein Gutachten mit der Analyse der gegenwärtigen Situation sowie der Entwicklung einer längerfristigen Perspektive für den Düsseldorfer Hafen anfertigen lassen. Das Gutachten schuf eine von Stadt und Hafen akzeptierte Entscheidungsgrundlage mit Hilfe von 4 Szenarien, die die Voraussetzungen, Rahmenbedingungen und Chancen einer Umnutzung aufzeigen und diese Möglichkeiten nach städtebaulichen, verkehrlichen, umweltrechtlichen und regional- und gesamtwirtschaftlichen Kriterien bewerten. Dabei wurde deutlich, dass nur mit einem langfristig angelegten, koordinierten Handeln der Stadt eine sukzessive und verträgliche Umnutzung möglich ist.

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 20.03.2003 beschlossen, für die weitere Hafentwicklung eine Gesamtzielsetzung zu verfolgen. Neben der Attraktivierung und Belebung des Hafenviertels durch eine Nutzungsmischung mit Wohnanteilen ist die Sicherung der verbleibenden gewerblichen Hafennutzung Ziel dieses Ratsbeschlusses.

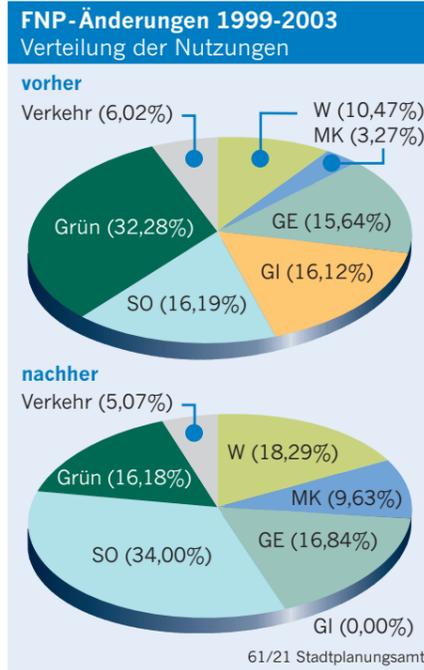
Auf der Kesselstraße und auf der Westseite der Speditionstraße ist die Entwicklung mit Wohnen und Arbeiten vorgesehen. Die Weizenmühlenstraße wird zusammen mit der Spitze der Bremer Straße als eine gewerblich-industrielle Pufferzone ausgebildet. Im Bereich Lausward bis Hamburger Straße wird für den Industriehafen neues Baurecht geschaffen. Zur Umsetzung dieser Ziele wurden Aufstellungsbeschlüsse für den gesamten Hafenbereich gefasst. Ein dynamisches Struktur- und Umsetzungskonzept sichert die im Ratsbeschluss gefassten langfristigen Entwicklungsziele.



Szenario für die Hafentwicklung

**3.4.2 Flächennutzungsplanung**

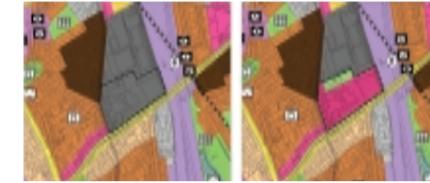
Änderungen des Flächennutzungsplanes (FNP) führt das Stadtplanungsamt dort durch, wo neue Planungen von den bisher dargestellten Planungszielen deutlich abweichen. Dies trifft häufig dann zu, wenn Gewerbe- und Industriegebiete, aber auch Flächen der Bahn, mit neuen Nutzungen wie z. B. Wohnen und Arbeiten überplant werden. Hier sind alle Belange der neuen und der umgebenden alten Nutzung in Einklang zu bringen. Insbesondere die Möglichkeit und Verträglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandel spielt in den FNP-Änderungsverfahren eine bedeutende Rolle, da in diesem Planverfahren eine grundlegende Weichenstellung erfolgt.



In den Jahren 1999 bis 2003 konnten 17 FNP-Änderungsverfahren zum Abschluss gebracht werden. In mehr als der Hälfte der Fälle wurden ehemals gewerblich genutzte Bereiche überplant. Auch mehrere Flächen, wie Schulerweiterungsflächen, Sportplätze oder Altenheime, die für die Nutzung durch die Allgemeinheit vorgesehen waren, standen zur Disposition und konnten als Flächen für die Stadtentwicklung zu Verfügung gestellt werden.

Aktuell befinden sich 34 FNP-Änderungsverfahren in Bearbeitung. Eine Flächenbilanzierung ist nicht vollständig möglich, da noch nicht alle Planungen konkretisiert wurden. Der oben beschriebene Trend setzt sich aber fort. Industrie- und Gewerbeflächen werden aufgegeben, Wohnflächen nehmen zu, ebenso Flächen für Büronutzung.

Der Schwerpunkt der FNP-Änderungen liegt in der Umstrukturierung alter Gewerbe- und Industriebereiche, die damit das wichtigste Flächenpotential für die Stadtentwicklung darstellen. Wie diese Umnutzung im Einzelnen aussieht, zeigen die beiden nachfolgenden Beispiele.



FNP-Änderung Schlösser-Brauerei

**Schlösser-Brauerei – Umstrukturierung an der Münsterstraße**

Das Areal der Schlösser-Brauerei ist Teil des ehemals gewerblich/industriell genutzten Bereiches im nördlichen Derendorf. In der Nachbarschaft befinden sich weitere aufgelassene, schon überplante oder in Planung befindliche Areale, die zuvor vorwiegend einer gewerblich/industriellen Nutzung dienten. Die Bierproduktion wurde auf dem Areal der Schlösser-Brauerei Ende 2002 aufgegeben. Bereits im Juni 2002 wurde für die Bereiche der Brauerei und des angrenzenden ehemaligen Schlachthofs in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Auf der Basis der Ergebnisse wurde zunächst für das Schlösser-Quartier das Bauleitplanverfahren begonnen.

Gesamtziel der 105. Flächennutzungsplanänderung ist die Stärkung des urbanen Charakters des Plangebietes einschließlich seiner angrenzenden Bereiche mit den hier vorhandenen Funktionen „Wohnen“, „Arbeiten“ und „Unterhaltung/Versorgen“. Die Brauerei soll nicht vollständig verschwinden, sondern als Hausbrauerei mit einem angegliederten Veranstaltungssaal erhalten bleiben. Auch ein Hotel soll entstehen. Wohnungen werden auf dem nördlich angrenzenden Schlachthofgelände geplant, da hier die Straßenverkehrsimmissionen weniger stark sind. Eine Grünfläche zwischen Schlösser-Brauerei und Schlachthofgelände dient als zentrales Grünelement (Quartiersplatz) und wertet die ehemals gewerblich-industrielle Nachbarschaft auf.



Ehemaliges Industrieareal an der Münsterstraße



FNP-Änderung Östlich Schlüterstraße

**METRO Group – Siedlungsschwerpunkt Grafenberg**

Angesichts der Entwicklung des Bereiches Flingern-Nord/Düsseltal/Grafenberg/südliches Mörsenbroich zu einem der größten Arbeitsplatzschwerpunkte in Düsseldorf wurde der Flächennutzungsplan mit der im Jahr 2003 rechtsverbindlich gewordenen 43. Änderung um den neuen Siedlungsschwerpunkt „Grafenberger Allee“ ergänzt. Er liegt zwischen dem Arbeitsplatzschwerpunkt an der Schlüterstraße und dem kleinen Nahversorgungszentrum Nähe Staufenplatz und ist die Grundlage für die Kennzeichnung folgender Funktionen:

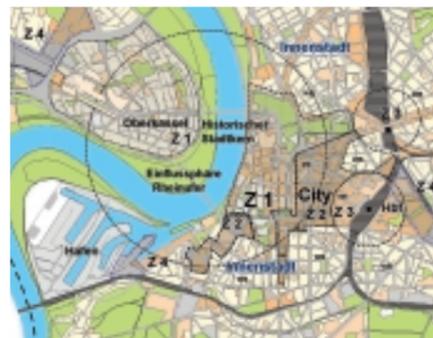
- Zuordnung zum Umstrukturierungsgebiet Schlüterstraße, Kennzeichnung mehrerer öffentlicher Infrastruktureinrichtungen
  - Ergänzung der Verkehrsinfrastruktur durch eine langfristige Ost-Umgehungsstraße und eine neue Straßenbahnlinie entlang der Schlüterstraße
  - Stärkung der Versorgung durch Ausweisung von Einzelhandel
- Die Darstellung eines Siedlungsschwerpunktes ist Voraussetzung für potenzielle Standorte für den großflächigen Einzelhandel und die Ansiedlung von Einkaufszentren. Wegen der geplanten Veränderung im Bereich Schlüterstraße/Grafenberger Allee fanden umfangreiche Abstimmungen mit der übergeordneten Regionalplanung, der IHK und dem Einzelhandelsverband statt. Die positive Entwicklung des Planungsbereiches rechtfertigt die Darstellung neuer Flächen für den Einzelhandel, die Struktur und die Flächengrößen müssen jedoch mit den Strukturen in den umliegenden Nahversorgungsbereichen in Einklang gebracht werden. An der Schlüterstraße werden nun neben dem METRO-Großhandelsbetrieb Einzelhandelsflächen mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.300 m<sup>2</sup> entstehen.



3.4.3 Gesamtstädtische Konzepte

**Hochhauskonzept**

Städtebaulich, stadtgestalterisch und historisch haben Hochhäuser für die Stadt einen hohen Orientierungs- und Symbolwert und erfordern deshalb eine entsprechende architektonische Ausprägung mit hoher ästhetischer Qualität. Das Stadtplanungsamt hat mit der Politik eine strategische Entwicklung von Hochhausstandorten abgestimmt, die Akzente für das Stadtbild setzt, aber auch Bereiche definiert, die von einer Hochhausentwicklung freigehalten werden. Das im November 2003 vorgelegte Konzept geht von der Maßgabe aus, dass Hochhäuser nicht an jedem beliebigen Standort im Stadtgebiet gebaut werden können.



Zonenplan für Hochhäuser in der Innenstadt

Es wurden in diesem Sinne Gebiete im Stadtgebiet definiert, die für eine Hochhausentwicklung

- ▶ überhaupt nicht geeignet sind, wie z. B. der historische Stadtkern mit der Rheinfront oder Bereiche mit Denkmalschutz,
- ▶ mit Einschränkungen hinsichtlich der Bauhöhe geeignet sind, wie die City und die Übergangszone zum historischen Stadtkern,
- ▶ als besonders geeignet anzusehen sind wie die Umgebung von ÖPNV-Schwerpunkten oder Büroarbeitsplatzschwerpunkte (z. B. Seestern/Hansaallee, Kennedydamm, Hafen).

Im Handlungskonzept wird eine Standortverträglichkeitsprüfung vorgeschlagen, die gemeinsam mit Investoren und Bauherren durchgeführt wird. Diese Untersuchung enthält nach dem vorgeschlagenen Katalog u. a. Aussagen zum Standort, zur Einbindung des Projektes in das nähere und weitere Umfeld, zur Erschließung, zu Umweltauswirkungen sowie zur städtebaulichen und gestalterischen Qualität. Die Aussagen bilden die Grundlage für anschließende verwaltungsseitige und politische Entscheidungen. Es wird vorgeschlagen, für jedes Hochhausprojekt eine Standortverträglichkeitsprüfung nach dem erarbeiteten Kriterienkatalog durchzuführen.



Zentrenkonzept: Hierarchie der Versorgungsschwerpunkte

**Zentrenkonzept**

Um im Umgang mit Einzelhandelsansiedlungen zu einer eindeutigen Zielaussage zu gelangen, die auch außerhalb der Verwaltung anerkannt wird, den bestehenden Einzelhandel in seiner Struktur nicht gefährdet und angemessenen Entwicklungsspielraum für die Landeshauptstadt aufzeigt, hat das Stadtplanungsamt vom Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung den Auftrag erhalten, das bisherige Zentrenkonzept der Stadt Düsseldorf aus dem Jahre 1978 zu überarbeiten. Grundlage sollen

die Aussagen eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes einer Arbeitsgruppe von Vertretern aus Politik, Verbänden und Verwaltung aus dem Jahr 2000 sein.

Durch den Strukturwandel im Einzelhandel und die starke Änderung des Verbraucherverhaltens kann die vorhandene Zentrenstruktur nicht einfach fortgeschrieben werden, sondern muss in ihrer Ausrichtung hinterfragt und neu bewertet werden. Die Zielrichtung des Konzeptes kann nicht ausschließlich auf einer Bewahrung vorhandener Strukturen liegen, wenn diese nicht mehr von Handel und Verbrauchern akzeptiert werden, sie muss sich vielmehr an den zukünftigen Strukturen orientieren, d. h. sie muss Aussagen für eine flexible Entwicklung der Versorgung in den kommenden Jahrzehnten treffen.

Die grundsätzlichen Ziele im Umgang mit dem Einzelhandel sind nicht in Frage gestellt, sondern weiterhin Grundlage des Verwaltungshandelns in Einzelhandelsfragen. Sie lauten:

- ▶ Erhalt eines hierarchisch gegliederten Zentrumsystems für die Gesamtstadt
- ▶ Vermeidung von Kaufkraftabflüssen ins Umland
- ▶ Stärkung der Innenstadt
- ▶ Sicherung und Unterstützung der Stadtteilzentren entsprechend ihrer funktionalen Bedeutung und ihrer speziellen Stärken,
- ▶ Sicherung einer verbrauchernahen möglichst fußläufigen Nahversorgungsstruktur (soweit dies bei den gegebenen Siedlungsstrukturen möglich ist).

Auf der Grundlage dieser Ziele unter der Beachtung des regionalen Kontextes ist die Bearbeitung des Zentrenkonzeptes im Jahr 2003 schwerpunktmäßig mit der Neubeurteilung der Nebenzentren fortgeführt worden.

3.4.4 Abstimmung mit der Region

Für die Stadtplanung in Düsseldorf und den benachbarten Städten und Gemeinden gibt es einen vorgegebenen Planungsrahmen: Den Gebietsentwicklungsplan GEP '99. Der GEP gibt die grundlegenden Entwicklungsleitlinien und Planungsräume im Regierungsbezirk Düsseldorf vor. Passt eine Planungsabsicht nicht in diesen Rahmen, muss geprüft werden, ob sie noch mit den landesplanerischen Zielen vereinbar ist und eine Veränderung der Planung oder Neuausrichtung der übergeordneten Leitlinie GEP erforderlich ist.

Eine Änderung des GEP erfolgt mit Beteiligung der betroffenen Nachbargemeinden. Das Stadtplanungsamt Düsseldorf



Geplante Erweiterung der Auskiesung Elbsee

wurde 2003 fünf Mal an Planungen benachbarter Gemeinden in der Region beteiligt. Die Stadt Düsseldorf hat zudem selbst einen Antrag auf Änderung des GEP gestellt. Das Ziel der beantragten Änderung ist die Erweiterung der bestehenden Auskiesung am Elbsee.

Auch außerhalb der formalen Planung werden gemeinsame Konzepte erarbeitet. Auf Initiative der Bezirksregierung haben sich die Städte Duisburg, Essen, Moers, Oberhausen, Mülheim/Ruhr, Düsseldorf und der Kreis Wesel zur interkommunalen Zusammenarbeit mit dem Thema „Regionales Einzelhandelskonzept westliches Ruhrgebiet und Stadt Düsseldorf“ entschlossen. Um negative Auswirkungen bei

3.4.5 Realnutzungskartierung

der Entwicklung neuer Verkaufsflächen zu vermeiden, soll das regionale Einzelhandelskonzept Neuansiedlungen im großflächigen Einzelhandel an geeigneten Stellen fördern und an ungeeigneten Standorten vermeiden, einen regionalen Ausgleich und eine funktional angemessene Verteilung des großflächigen Einzelhandels bewirken, und Transparenz für die Entscheidungen und Berechenbarkeit für Investoren bieten.

Mit dem abgestimmten Konzept minimiert sich für die Stadtplanung in Düsseldorf der Aufwand der landesplanerischen und interkommunalen Abstimmungsgespräche und es erhöht die Planungssicherheit für potenzielle Investoren.

Die Realnutzungskarte umfasst die Darstellung der tatsächlichen Flächennutzung des gesamten Stadtgebietes Düsseldorf. Die Realnutzungskarte wird als digitales Kartenwerk im Stadtplanungsamt bearbeitet und eignet sich u. a. auch vortrefflich für die Entwicklung von Flächenbilanzen. Das System der Realnutzungskarte wurde 1993 im Rahmen des Gutachtens „Stadtoökologische Grundlageninformation“ von einem Planungsbüro entwickelt. 2003 erfolgte im Stadtplanungsamt eine umfangreiche Fortschreibung der Realnutzungskartierung, wobei die Aufnahme der Flächennutzungen durch Ortsbegehung, Luftbilddauswertung und Auswertung



Ausschnitt aus der Realnutzungskarte

rechtsverbindlicher Bebauungspläne erfolgte. Der Realnutzungsschlüssel (rd. 200 Nutzungsmerkmale) für die Einordnung der tatsächlichen Nutzung wurde verfeinert und differenziert, das gesamte Kartenwerk für die Darstellung im Internet aufgearbeitet.

#### 4. Planungskultur

Die Stadtentwicklung in Düsseldorf muss vielen Anforderungen gerecht werden. Das Interesse am Wohn- und Arbeitsstandort Düsseldorf ist ungebrochen groß, noch verfügbare Flächen sind knapp, die Verwertungserwartungen hoch. In diesem Fokus ist die Entwicklung von qualitativ hochwertigen und konsensfähigen Planungskonzepten anspruchsvoll und zuweilen langwierig. Die Stadtplanung in Düsseldorf legt deshalb großen Wert auf die frühzeitige Einbindung der Planungsbeteiligten, Politik, Bürgerschaft wie Investoren und Entwickler. Durch die Entwicklung von Standards im Diskussionsprozess entstehen Qualitäten, die sich auf nachfolgende Planverfahren positiv auswirken. Der insbesondere in den letzten Jahren beschrittene Weg der Zusammenarbeit außerhalb der formalen Planverfahren hat das Ansehen der Stadtplanung und die Akzeptanz von Projekten stark verbessert und inzwischen Vorbildfunktion für die Stadtplanung auch außerhalb von Düsseldorf.

##### 4.1 Qualitätssichernde Verfahren

In der Düsseldorfer Stadtplanung hat es sich bewährt, bei besonderen städtebaulichen Vorhaben von außerordentlicher Bedeutung oder in exponierten Lagen externe Planungsbüros in die Arbeit einzubinden. Auswahlverfahren ermöglichen die Entwicklung alternativer Planungsansätze. Darüber hinaus können geeignete Auftragnehmer für die Vertiefung der Planung gefunden werden. Die Art der Auswahlverfahren variiert je nach Aufgabenstellung und Zielsetzung.



Siegreicher Entwurf für das Gatzweiler-Gelände

##### Städtebauliches Gutachterverfahren Gatzweiler-Gelände

Für die brachgefallenen Flächen der Gatzweiler-Brauerei am westlichen Stadteingang wurden bereits verschiedene Entwicklungsperspektiven diskutiert. Ziel des städtebaulichen Gutachterverfahrens Ende 2002 war, Bebauungsvorschläge für eine Büronutzung auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei und der in der Nachbarschaft liegenden Stadtwerkeflächen in Heerdt zu erarbeiten. Im erweiterten Plangebiet an der Hansaallee/Heerdt Lohweg soll eine Wohnbebauung entwickelt werden.

Das Stadtplanungsamt wählte gemeinsam mit den Grundstückseigentümern sechs Architektenteams aus, die Entwurfsarbeiten abgeben sollten. Während der Erarbeitungsphase wurde ein Nachbarschaftskolloquium durchgeführt, bei dem für alle Beteiligten die Möglichkeit bestand, zu fragen und zu diskutieren. Die Empfehlungskommission, der neben den Investoren auch Vertreter aus Politik und Verwaltung angehörten, votierte nach Vorstellung der Arbeiten mehrheitlich für ein Ergebnis, das als Grundlage für den Bebauungsplan zur Neuordnung des Gebietes dient.



Planungsideen für das Gebiet Torfbruchstr.

##### Ideenwerkstatt

##### Torfbruchstraße/Am Quellenbusch

Im Osten der Stadt wird eines der großen Wohnungsbaugelände vom Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Immobilienmanagement entwickelt. Das Gebiet „Am Quellenbusch“ liegt stadtnah und dennoch landschaftlich reizvoll. Hier werden etwa 1000 Wohneinheiten neu entstehen. Die Wohngebiete sollen in zeitgemäßer und zukunftsreicher Form geplant und realisiert werden. Dabei werden die unterschiedlichen Wünsche und Bedürfnisse der späteren Nutzer in einem vielfältigen Angebot Berücksichtigung finden. Das Stadtplanungsamt hat das gesamte Plangebiet in verschiedene Teilflächen aufgeteilt, für die in einer 1. Planungsphase im März 2003 eine zweitägige Ideenwerkstatt mit vier Architektenteams durchgeführt wurde. Von den Teams wurde ein hohes Maß an Kooperation mit den Bauherren, Beratern und Fachleuten eingefordert. Dieser Prozess wurde von einem Moderator unterstützt. Anschließend wurden in einer 2. Planungsphase Projektplanungsverfahren durchgeführt, bei dem die Lösungen für die jeweiligen Grundstücke optimiert und für die Festsetzung im Bebauungsplan konkretisiert wurden. Wegen der Lage des Plangebietes an der stark befahrenen Torfbruchstraße lag besonderes Augenmerk auf dem Thema Verkehrslärmschutz, zu dem ein eigener Workshop durchgeführt wurde. Die Ergebnisse der Ideenwerkstatt sind die Grundlage der aktuellen Festsetzungen im Plan.



Modell des Siegerentwurfs St. Martinus Krankenhaus

##### Städtebauliches Gutachterverfahren Völklinger Straße/St. Martinus Krankenhaus

Die Völklinger Straße ist eine der wichtigsten und leistungsfähigsten Straßen auf dem Weg zur Düsseldorfer Innenstadt. Mit der tiefgelegten Rheinuferstraße und dem Stadttor besitzt sie einen hohen Identifikations- und Orientierungswert. In Höhe des Martinuskrankenhauses bedarf das Stadtbild entlang der Völklinger Straße einer Aufwertung. Das Stadtplanungsamt hat anlässlich der planerischen Überlegungen im April 2003 für diesen Bereich ein städtebauliches Gutachterverfahren initiiert, mit dessen Hilfe Vorschläge für eine Revitalisierung des Standortes entwickelt wurden.

Vier hochqualifizierte Architektenteams und eine projektorientierte Empfehlungskommission waren in diesem Verfahren der richtige Weg, um zu einem qualitätsvollen Ergebnis zu kommen. Das Ergebnis wird nutzerbezogen verfeinert und anschließend in Baurecht umgesetzt werden.

#### 4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit



Besondere Arbeitsatmosphäre bei Werkstattverfahren

Die Erfahrungen mit z. T. heftigen Diskussionen und Kritik in frühzeitigen Bürgerbeteiligungen und in öffentlichen Auslegungen, die in der Folge zu Planveränderungen mit erheblichen Zeitverzögerungen geführt haben, haben zu einer neuen Planungskultur in Düsseldorf geführt. Gesellschaftliche Gruppierungen, Nachbarn, Eigentümer, Gewerbebetriebe fordern Beteiligungs- und Mitspracherechte ein. Über die Werkstattverfahren hat sich in Düsseldorf in den letzten Jahren ein gutes und fruchtbares Planungsklima entwickelt, das sich auf die Stadt- und Quartiersentwicklung positiv auswirkt.

Bei sensiblen Aufgabenstellungen hat die öffentliche Werkstattarbeit der Planer vor Ort zu breiter Akzeptanz geführt. 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. Beispiele hierfür sind die Werkstattverfahren für die Bereiche Güterbahnhof Derendorf (2000), Himmelgeist-Itter (2001), Reisholzer Hafen (2002), nördliches Derendorf (2002) und Olympisches Dorf (2002). Die Werkstattverfahren werden dabei gezielt für geeignete Aufgabenstellungen eingesetzt, das genaue Verfahren für den jeweiligen Einzelfall modifiziert.



Bürgerbeteiligung

##### Kooperativer Wettbewerb Düsseldorf-Arkaden Bilk

Für Aufgabenstellungen, die für ein Werkstattverfahren weniger geeignet sind, wurden andere Formen der Planungsbeteiligung entwickelt, wie für die Planungen im Bereich des Containerbahnhofs Bilk im Mai 2003. Es galt, ein zukunftsweisendes neues Zentrum für die dicht besiedelten Stadtteile zu definieren. Die hohen Anforderungen, die an das Vorhaben zu stellen waren, konnten nicht in dem eng gefassten Zeitrahmen der bisher durchgeführten Werkstattverfahren erfüllt werden. Allein auf dem Kerngrundstück (Ehemaliger Containerbahnhof etwa 6,4 ha) waren die Nutzungsbausteine

- ▶ Stadteilzentrum Düsseldorf Arkaden mit etwa 56.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und etwa 1000 Stellplätze
  - ▶ ein Quartierspark als erweitertes Angebot neben dem bestehenden Floragarten und
  - ▶ ca. 25.000 m<sup>2</sup> für Wohnen nachzuweisen.
- Darüber hinaus sollten Entwicklungsperspektiven für das erweiterte Plangebiet erarbeitet werden.

4.3 Information und Öffentlichkeitsarbeit



Bürgermarkt und Arbeitsergebnisse

Der Entwurfsarbeit war ein 3-tägiger Bürgermarkt vorgeschaltet. In Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern wurden am 1. Tag die unterschiedlichen Zielsetzungen und Vorstellungen für die zukünftige Entwicklung der stadträumlichen Nachbarschaft des Bahnhofes Bilk sowie die Entwicklung zum Stadtteilzentrum und Bürgerpark in drei Arbeitskreisen erarbeitet.

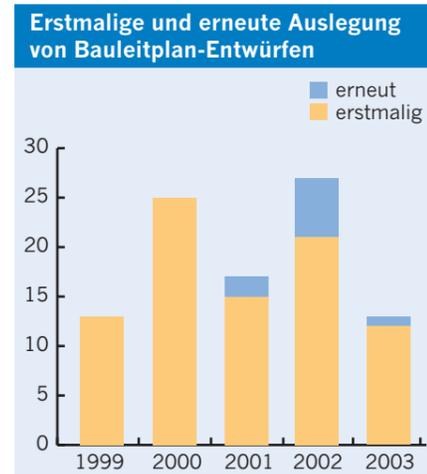
- ▶ Arbeitskreis 1: „Nachbarschaft“ mit den Themen Handel, Freizeit, Verbindungen
- ▶ Arbeitskreis 2: „Drehzscheibe“ mit den Themen Stadtplatz, U-Bahn- und Stadtbahn, Erschließung
- ▶ Arbeitskreis 3: „Quartierspark“ mit den Themen neues Grün, Umwelt, Flora-garten

Der zweite Tag stand im Zeichen des Marktes mit 9 Marktständen, an denen Informationen ausgetauscht werden konnten und Anregungen der Bürger aufgenommen wurden. Am dritten Tag dominierten Vorträge und Stellungnahmen von Politik, Bürgern, Verwaltung und Gutachtern. Es war ein Experiment, insbesondere die Bürger in einem bisher nicht praktizierten Maß ins Verfahren einzubeziehen. Im Nachhinein waren alle von dem Engagement und der Vielzahl der Teilnehmer überrascht. Die zusammengefassten Inhalte wurden Bestandteil der Aufgabenbeschreibung des Architektenwettbewerbs und waren von den Entwurfsteams während der Bearbeitung zu berücksichtigen. Drei Wochen nach dem Bürgermarkt präsentierten die Entwurfsteams ihre ersten Ideen, weitere vier Wochen später fand die Abschlusspräsentation und die Sitzung des Preisgerichts statt.

Das Interesse und der Bedarf an Informationen über Stadtplanungsprojekte in Düsseldorf ist groß. Die Zahl der Veranstaltungen „Stadtplanung zur Diskussion“ hat im Zeitraum 1999 bis 2003 vom Trend her zugenommen und im letzten Jahr mit 25 Terminen eine Rekordzahl erreicht. Die durchschnittliche Besucherzahl hat im Berichtszeitraum geschwankt und war offensichtlich stark von den jeweiligen Planinhalten abhängig. Die absolute Besucherzahl an den Veranstaltungen Stadtplanung zur Diskussion erreichte mit rund 2000 Besuchern ebenfalls im letzten Jahr ein Rekordergebnis.

Die Anzahl der ausgelegten Plan-Entwürfe hat im Zeitraum 1999 bis 2003 geschwankt; ein klarer Mengentrend ist nicht erkennbar. Jedoch lässt sich ablesen, dass bei der öffentlichen Auslegung der Entwürfe eine Tendenz zur Planungsänderung aufgrund von Anregungen der Bürgerinnen und Bürgern besteht, die dann zu einer erneuten öffentlichen Auslegung des betroffenen Entwurfes führt.

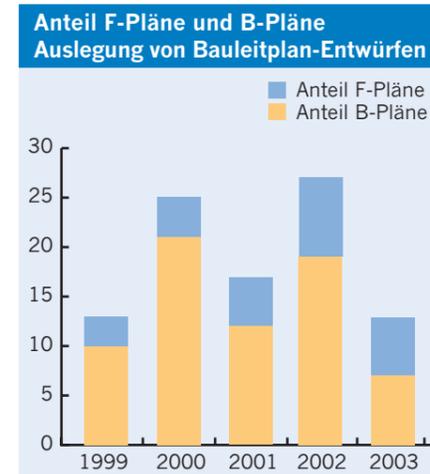
Die Zuordnung der Anzahl der ausgelegten Entwürfe auf Bebauungsplanverfahren und Flächennutzungsplanänderungsver-



fahren zeigt eine deutliche Verschiebung der Anteile zugunsten der Flächennutzungsplanänderungsverfahren. Im Jahr 2003 ist nahezu ein gleiches Verhältnis zwischen öffentlich ausgelegten Entwürfen von Flächennutzungsplanänderungen und Bebauungsplänen erreicht worden. Dies ist

ein Indiz dafür, dass der im Jahre 1992 wirksam gewordene gesamtstädtische Flächennutzungsplan als Grundlage für nachfolgende Bebauungspläne vielfach nicht mehr tauglich ist, sondern im Wege des parallelen Änderungsverfahrens kleinräumig an neue städtebauliche Zielvorstellungen angepasst werden muss.

Die großen Planungsprozesse der letzten Jahre haben sich positiv auf das Image der Stadtplanung ausgewirkt und Bürgerinnen und Bürger zum Nachfragen bewegt. Längst sind die Berichte in der Presse oder der Besuch im Stadtplanungsamt nicht mehr die einzigen Wege, um sich als angehender Planer, betroffener Nachbar oder bauwilliger Investor über Vorhaben und Flächen zu informieren. Das Stadtplanungsamt hat die Öffentlichkeitsarbeit verstärkt, um Planungen und Projekte transparent und ansprechend nach Außen darzustellen. Mit der Werbung für die Aktion PLATZDA! mit dem auffallenden orangen Label in Warthäuschen und an Fahnenmasten ist z. B. ein ungewöhnlicher, aber auch erfolgreicher Weg beschritten worden, um die Arbeit der Stadtplaner in die Öffentlichkeit zu transportieren.

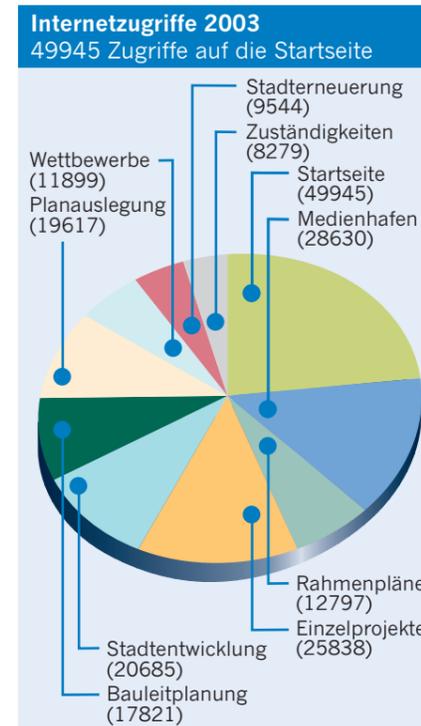


Internetangebot

Das Stadtplanungsamt Düsseldorf hat in den letzten Jahren ein umfangreiches und informatives Internetangebot erstellt, das bereits mehrfach für seine Inhalte und die Gestaltung prämiert wurde. Die Internetseiten spiegeln die komplette Bandbreite der im Stadtplanungsamt bearbeiteten Themenstellungen wider.

Zeitnah wird über aktuelle Projekte berichtet, wie z. B. über den Wettbewerb Düsseldorf-Arkaden Bilk mit dem Bürgermarkt oder die Veranstaltungen zum Entwicklungskonzept Kaiserswerth. Die Planunterlagen für eine frühzeitige Bürgerbeteiligung oder eine öffentliche Auslegung sind abrufbar und ermöglichen auch eine Meinungsäußerung von zuhause aus. Das Stadtplanungsamt stellt Datengrundlagen zur Verfügung, wie die neu eingestellte Realnutzungskartierung oder Informationen zu Wohnungsbauflächen im Stadtgebiet.

Die Abfrage der Zugriffshäufigkeiten macht deutlich: Neben der Startseite stehen die auch über die Stadtgrenze hinaus bekannten Themen Medienhafen, Einzelprojekte und Stadtentwicklung ganz oben auf der Hitliste der Zugriffe.



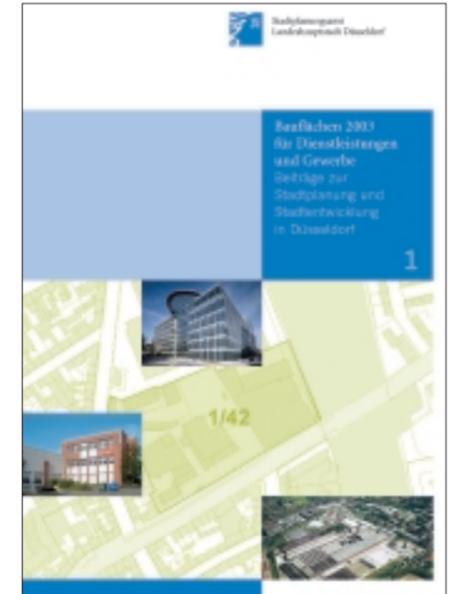
Veröffentlichungen

Gedruckte Dokumentationen zu besonderen Themen sind weiterhin gefragt und werden vom Stadtplanungsamt herausgegeben.

Die Aktion PLATZDA! stellte in ihrem Jahresbericht 2003 die Entstehung des Konzepts, die ersten Ergebnisse und einen Ausblick auf die bevorstehenden Aktionen dar. Im 2-Jahres-Rhythmus werden die Informationen zu den Bauflächen in Düsseldorf zusammengestellt und veröffentlicht. Im Sommer 2003 wurde der Bericht „Bauflächen 2003 für Dienstleistung und Gewerbe“ fertiggestellt und bei der Immobilienmesse Expo Real in München präsentiert. Der Bericht verfolgt das Ziel, für alle interessierten Investoren das umfangreiche Potenzial gewerblicher Bauflächen transparent darzustellen. Der Bericht war gleichzeitig die erste Veröffentlichung der im Jahr 2003 neu aufgelegten Reihe „Beiträge zur Stadtplanung und Stadtentwicklung in Düsseldorf“, in der folgende Beiträge bisher erschienen sind:

- Nr. 1 Bauflächen 2003 für Dienstleistung und Gewerbe
- Nr. 2 Golzheim-Süd Projektsteuerungsplan
- Nr. 3 Lichtmasterplan Düsseldorf
- Nr. 5 Hochhausentwicklung in Düsseldorf Rahmenplan

Neben den eigenen Publikationen stand Planen und Bauen in Düsseldorf im Fokus überregionaler Medien. Sowohl die Zeitschrift „Umriss - Zeitschrift für Baukultur“ (Heft 5/6 2002), als auch die Zeitschrift „polis - Stadtbericht Düsseldorf“ (Stadtbericht 1, Februar 2003) widmeten sich schwerpunktmäßig der Stadt Düsseldorf, wobei die Stadtplanung großen Raum in den Berichten einnahm und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes zahlreiche Beiträge dazu verfassten.



Das Stadtplanungsamt wird den erfolgreichen Umstrukturierungs- und Entwicklungsprozess der Landeshauptstadt Düsseldorf weiter gestaltend begleiten. Auch im Jahr 2004 werden wegweisende und stadtbildprägende Projekte bearbeitet, diskutiert und zum Abschluss gebracht. Die Rahmenbedingungen, unter denen sich das Amt diesen Aufgaben stellen muss, werden nicht einfacher. Die altersbedingte Fluktuation im Amt beeinträchtigt die Pro-



Neubaugebiet Itter

jektarbeit, sofern es nicht gelingt, den Personalbestand zu ergänzen. Das Kommunalwahljahr erschwert durch die Sitzungspause der politischen Gremien die Projektzeitplanung. Dennoch hat sich das Stadtplanungsamt ehrgeizige Ziele gesetzt und arbeitet mit großem Engagement und Einsatz an ihrer Erfüllung.

In Derendorf sollen 2004 mehrere Projekte zum Ende gebracht und die Bebauungspläne rechtskräftig werden. Die Umstrukturierungen gehen damit einen weiteren Schritt in die neue Richtung, der Stadtteil verändert nach und nach seine Struktur, schafft Qualitäten und macht wieder Lust auf Leben in der Stadt.

Die großen Wohnungsbauprojekte in Himmelgeist, Itter und Am Quellenbusch in Gerresheim werden im laufenden Jahr maßgeblich weiterentwickelt. Auch die Planungen für Wohnungsbau im Hafen werden konkretisiert. Das Wohnungsangebot in Düsseldorf kann damit zukünftig noch vielfältiger und ansprechender gestaltet werden, ein wichtiger Baustein für die Attraktivität des Standortes Düsseldorf.



Planung Kö-Bogen

Die Entwicklung von Flächen für Dienstleistung und Gewerbe verläuft positiv. Mit dem ehrgeizigen Projekt Kö-Bogen wird ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung in eine konkrete Planungsphase eintreten. An zentraler Stelle in der Stadt werden alte Wunden geschlossen und die Strukturen abgerundet. Im Bereich des Flughafens werden die Voraussetzungen für ein völlig neues Gesicht der Flughafen-umgebung geschaffen. Airport-City heißt das Projekt, das die Kasernenbaracken südlich des Flughafens ablösen wird. Östlich des Flughafens erhält das ehemalige Kauf-ring-Gelände eine neue Struktur.

Der Bestand an Gewerbeflächen soll für die gewerbliche Entwicklung gesichert werden, um für Neuansiedlungen, Strukturveränderungen und Bestandserweiterungen Raum zu schaffen. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen durch nicht gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandel ist ein aktuelles Problem, dem mit planungsrechtlichen Mitteln soweit wie möglich begegnet wird. Die Fertigstellung des Zentrenkonzepts spielt dabei eine entscheidende Rolle.



Airport-City südlich des Flughafens

In der Stadterneuerung sollen die Stadtteilzentren Oberbilk und Flingern mit ihren Hauptgeschäfts- und Hauptwohnstraßen in den kommenden zwei Jahren städtebaulich umgestaltet und durch strukturelle Maßnahmen unterstützt werden. Private Investitionen im Wohnungsneubau sollen gesichert und gestützt werden durch öffentliche Investitionen in die Erneuerung und Aufwertung des Wohnumfeldes und die Stabilisierung von bestehenden und neuen Nachbarschaften. Die Erfahrungen des Belegungsmanagements beim Wohnungsneubau zur Förderung neuer Nachbarschaften an der Siemensstraße sollen beispielgebend für ähnlich gelagerte Wohnungsbauprojekte in Flingern und in Oberbilk werden.

Die Aktion PLATZDA! wird mit Engagement weitergeführt. Mehrere Plätze und Stadträume stehen 2004 für die Umgestaltung an, aber auch die Bespielung wird mit dem Sommerauftritt im Juli und August 2004 fortgesetzt, um den öffentlichen Raum noch weiter ins Bewusstsein zu rücken. Die begonnene Umsetzung des Lichtmasterplans wird schrittweise fortgeführt.



Neues Zentrum für Bilk

Das Stadtplanungsamt Düsseldorf wird sich den Aufgaben des laufenden Geschäftsjahres mit vollem Einsatz stellen. Die Ziele der Stadtentwicklung werden in Public-Private-Partnership-Projekten vorangetrieben und konkretisiert. In diesen Prozessen versteht sich das Stadtplanungsamt als Partner von Politik und Bürgerschaft, um die Identität Düsseldorfs zu bewahren und gesamtstädtische Interessen einzubringen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes tragen damit ihren Teil zur erfolgreichen Entwicklung der Landeshauptstadt Düsseldorf bei.



## Prioritätenliste (Stand Feb. 2004)

Projektart	Plan-Nr.	Plangebiet	Priorität
B-Plan	4977-036	Beiderseits Wiesenstraße	1a
B-Plan	4978-012	Verlängerte Böhlerstraße	1a
B-Plan	4978-015	Am Mühlenberg	1a
B-Plan	4978-018	Im Heerdter Feld	1a
B-Plan	5175-007	Weizenmühlenstraße	1a
B-Plan	5176-003	Lausward - Hamburger Straße	1a
B-Plan	5178-053	Allianz-Grundstück (Ehem. TRW)	1a
B-Plan	5178-054	Gatzweiler-Gelände	1a
B-Plan	5181-018	Messeerweiterung II	1a
B-Plan	5187-016	Am Kehrbesen	1a
B-Plan	5187-017	Duisburger Landstraße - Gartencenter	1a
B-Plan	5275-020	Kesselstraße	1
B-Plan	5275-022	Speditionstraße West	1a
B-Plan	5373-047	Westl. Fleher Straße	1a
B-Plan	5377-030	Feldmühle	1a
B-Plan	5379-056	Office Kennedydamm	1a
B-Plan	5379-057	Westlich und östlich der Josef-Gockeln-Straße	1a
B-Plan	5380-031	Meineckestraße	1a
B-Plan	5382-029	Airport City	1a
B-Plan	5475-054	Areal Bilker Bahnhof	1a
B-Plan	5477-122	Kö-Bogen	1a
B-Plan	5479-067	NDD Tannenstraße	1a
B-Plan	5480-026	Rheinmetall Ulmenstraße-Rather Straße	1a
B-Plan	5480-027	Nördlich der Hugo-Viehoff-Straße	1a
B-Plan	5487-006	Golfpark Kalkum	1a
B-Plan	5576-078	Nutzungsstruktur Innenstadt - Vergnügungsstätten	1a
B-Plan	5577-073	Östl. Schinkel- u. Schirmerstraße	1a
B-Plan	5579-055	VEP Hochhaus Köllmann	1a
B-Plan	5579-056	Schlösser-Areal	1a
B-Plan	5579-057	Schlachthof-Areal	1a
B-Plan	5579-058	Mulvanystraße	1a
B-Plan	5580-024	Vogelsanger Weg - Daimler Chrysler	1a
B-Plan	5581-035	Rather Kreuzweg - Marler Straße	1a
B-Plan	5581-036	Rather Kreuzweg - Marler Straße - Veränderungssperre	1a
B-Plan	5670-019	Am Scheitenwege	1a
B-Plan	5670-020	Auf'm Wetsche	1a
B-Plan	5672-022	Flemingweg	1a
B-Plan	5675-036	Kirchstraße	1a
B-Plan	5676-060	Höherweg, Stadtwerke AG	1a
B-Plan	5680-053	Nördl. Vogelsanger Weg	1a
B-Plan	5682-012	Südl. Theodorstraße	1a
B-Plan	5682-013	Theodorstraße - A 44	1a
B-Plan	5771-028	Am Falder	1a
B-Plan	5776-012	Nördl. Königsberger Straße -West	1a
B-Plan	5777-045	Bruchstraße - Schwelmer Straße VSP	1a

Projektart	Plan-Nr.	Plangebiet	Priorität
B-Plan	5777-048	Schlüterstraße, Hohenzollern	1a
B-Plan	5782-010	Oberhausener Straße	1a
B-Plan	5876-010	Nördl. Königsberger Straße - Ost	1a
B-Plan	5974-030	Ellerkirchstraße	1a
B-Plan	5974-036	Kikweg	1a
B-Plan	5977-049	Am Quellenbusch	1a
B-Plan	5978-049	Benderstraße - Berg. Landstraße	1a
B-Plan	5978-050	Von-Gahlen-Straße	1a
B-Plan	5980-002	V+E Plan Golfplatz Grafenberg	1a
B-Plan	6071-036	Nördlich Karl-Hohmann-Straße	1a
B-Plan	6071-041	Beiderseite Kappeler Straße	1a
B-Plan	6076-034	Östlich Heyestraße	1a
B-Plan	6079-006	Am Großen Dern	1a
B-Plan	6080-019	Am Geisterberg	1a
B-Plan	6080-021	Wohnquartier Am Gallberg	1a
B-Plan	6368-008	Hauptzentrum Garath - Stufe 2, Ost Th.-Dehlerstraße	1a
B-Plan	V430-001	BHF Oberkassel	1a
B-Plan	V430-003	Schanzenstraße	1a
B-Plan	V430-005	Stadtwerke-Grundstück	1a
FNP-Änderung	13	Airport City	1a
FNP-Änderung	25	Ortsumgehung Reisholz	1a
FNP-Änderung	38	Golfpark Kalkum	1a
FNP-Änderung	41	Nördl. Willstätter Straße	1a
FNP-Änderung	45	Am Quellenbusch	1a
FNP-Änderung	52	Nördlich Karl-Hohmann-Straße	1a
FNP-Änderung	62	Flemingweg	1a
FNP-Änderung	70	Am Kehrbesen	1a
FNP-Änderung	71	Südlich Heyestraße	1a
FNP-Änderung	72	Viersener Straße, Neuwerker Straße	1a
FNP-Änderung	75	Nördlich Königsberger Str	1a
FNP-Änderung	76	Nördliches Derendorf, Rheinmetall	1a
FNP-Änderung	77	Nördliches Derendorf, Bereich Landesgrundstück	1a
FNP-Änderung	85	Hohenzollernallee	1a
FNP-Änderung	86	Areal Bilker Bahnhof	1a
FNP-Änderung	89	FNP-Änderungen Himmelgeist - Itter	1a
FNP-Änderung	99	Betriebshof Holthausen	1a
FNP-Änderung	100	Stadtwerke - Höherweg	1a
FNP-Änderung	101	Kaldenberger Hof	1a
FNP-Änderung	105	Schlösser-Brauerei	1a
FNP-Änderung	106	Duisburger Landstraße - Gartencenter	1a
FNP-Änderung	110	Östl. Schinkel-, Schirmerstraße	1a
FNP-Änderung	111	Nördlich Vogelsanger Weg	1a
FNP-Änderung	113	Südwestlich Königsberger Straße	1a
FNP-Änderung	114	Vogelsanger Weg - DaimlerChrysler	1a
FNP-Änderung	116	Hafen	1a

## Prioritätenliste (Stand Feb. 2004)

Projektart	Plan-Nr.	Plangebiet	Priorität
FNP-Änderung	125	Kö-Bogen	1a
B-Plan	5078-025	Nördl. Willstätter Straße	1b
B-Plan	5286-003	Kaldenberger Hof	1b
B-Plan	5379-047	Stellplatzeinschränkungssatzung Cecilienallee	1b
B-Plan	5380-033	Stellplatzeinschränkungssatzung Am Bonneshof	1b
B-Plan	5479-068	Ulmer Höhe	1b
B-Plan	5481-034	Wangeroogstraße	1b
B-Plan	5483-013	Ehemals Kaufring	1b
B-Plan	5487-007	Ergänzungssatzung - Pannschoppen	1b
B-Plan	5577-074	Güterbhf.Ddf II, Südl. Franklinbrücke	1b
B-Plan	5577-075	Güterbhf.Ddf III, Südl. Franklinbrücke	1b
B-Plan	5581-037	Östlich Auf der Reide	1b
B-Plan	5676-049	IHZ	1b
B-Plan	5775-032	Südwestl. Erkrather Straße - vereinf. Verfahren	1b
B-Plan	5778-035	Stellplatzeinschränkungssatzung Hans-Günther-Sohl Straße	1b
B-Plan	6075-035	In den Kötten	1b
B-Plan	6078-043	Steinweg 30	1b
B-Plan	6080-017	Mühlenbergweg	1b
B-Plan	6174-001	Bruchgrabenweg	1b
B-Plan	6267-010	Hauptzentrum Garath, Stufe 1	1b
B-Plan	V420-001	Jürgensplatz	1b
B-Plan	V420-002	Landesbauten Kapellweg	1b
B-Plan	V430-004	Südlich Oberlöricker Straße	1b
FNP-Änderung	32	Prinzenallee - Hansaallee -Prinzenpark, Allianz, Sandvoss-	1b
FNP-Änderung	55	Oberlöricker Straße	1b
FNP-Änderung	63	Kikweg	1b
FNP-Änderung	78	Güterbahnhof Derendorf	1b
FNP-Änderung	119	Schlachthof-Areal	1b
FNP-Änderung	120	Ulmenstraße JVA	1b
FNP-Änderung	126	In den Kötten - Solvay	1b
FNP-Änderung	128	Flinger Richtweg - Dillinger	1b
B-Plan	5078-027	südöstl. Böhlerstraße	1c
B-Plan	5082-004	Bedarfsauffahrt A 44	1c
B-Plan	5375-075	Völklinger Straße - Gladbacher Straße	1c
B-Plan	5474-059	Nördlich Suitbertusstraße	1c
B-Plan	5582-033	Theodorstraße - Anschlussstelle A 52	1c
B-Plan	5675-043	Werdener Straße - Mindener Straße	1c
B-Plan	5682-011	Westliche Theodorstraße	1c
B-Plan	5774-026	Karl-Geusen-Straße	1c
B-Plan	5870-017	Betriebshof Holthausen	1c
B-Plan	5872-023	Nördl. Werstener Friedhofstraße	1c
B-Plan	5874-080	Flottenstraße	1c
B-Plan	5971-027	Ortsumgehung Reisholz	1c
B-Plan	5976-023	Tannenhofweg II	1c
B-Plan	5976-024	Nach den Mauresköthen	1c

Projektart	Plan-Nr.	Plangebiet	Priorität
B-Plan	6073-025	Am Kleinfurst	1c
B-Plan	6466-006	Duderstädter Straße	1c
B-Plan	V430-002	Nordöstlich Hansaallee (TRW)	1c
FNP-Änderung	11	Klever Straße RP-Erweiterung	1c
FNP-Änderung	20	Nördlich Auf der Krone	1c
FNP-Änderung	31	Nach den Mauresköthen	1c
FNP-Änderung	48	Am Kleinfurst	1c
FNP-Änderung	83	Südwestlich am Mühlenberg	1c
FNP-Änderung	84	Südlich Auf der Krone	1c
FNP-Änderung	87	Werdener Straße - Mindener Straße - VKW	1c
FNP-Änderung	88	Südlich Tetelberg	1c
FNP-Änderung	91	Nördl. Werstener Friedhofstraße	1c
FNP-Änderung	112	Südlich Theodorstraße	1c
FNP-Änderung	115	Tannenhofweg	1c
FNP-Änderung	117	Ortsumgehung Hamm - Landesgrundstück	1c
FNP-Änderung	121	Jürgensplatz	1c
FNP-Änderung	122	Hauptbahnhof ehem. Postamt	1c
FNP-Änderung	123	Kleingärten Aderdamm	1c
FNP-Änderung	127	Reitzenstein Kaserne	1c



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

**Verantwortlich**  
Richard Erben

**Redaktion**  
Alexandra Jung, Markus Stranzenbach,  
Hans-Dieter Jansen, Gunnar Friedemann

**Gestaltung**  
Beate Tebartz, Düsseldorf

**Druck**  
Stadtdruckerei

**Bilder**  
S. 26 oben: Holger Knauf, S.17 oben: Walter Bau AG

April 2004

