

Die Schließung der Gerresheimer Glashütte im Jahr 2005 erfordert die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Werksgeländes und der daran angrenzenden Bereiche. Ziel ist die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit unterschiedlichen Wohntypologien, Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten und der Integration eines Einzelhandelsstandortes in das bestehende Zentrum Heyestraße Süd.

Im Jahr 2008 wurde ein mehrstufiges Werkstattverfahren mit intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für das Gesamtgebiet durchgeführt. Auf Grundlage des dabei entwickelten Masterplans wurde im Juni 2009 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Am 23.06.2010 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren gefasst. Im Jahr 2012 hat mit der PATRIZIA Immobilien AG ein neuer Eigentümer die Entwicklung des Gebietes übernommen. Das im Ergebnis des Werkstattverfahrens entwickelte städtebauliche Konzept wurde zwischenzeitlich auf seine Umsetzbarkeit hin überprüft und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst.

Die städtebauliche und freiraumplanerische Grundstruktur des Masterplans aus dem Jahr 2008 wird in der Überarbeitung beibehalten. Das städtebauliche Konzept sieht eine klare Gliederung der Baufelder vor. Durch die Weiterführung der bestehenden Straßen und Wegeverbindungen wird das Areal geöffnet und mit der umliegenden Bebauung verbunden. Das Zentrum des Quartiers bildet weiterhin der Düsselpark, der die erhaltenswerten Gebäude Elektrozentrale und Kesselhaus integriert. In den Wohnquartieren können unterschiedliche Wohntypologien - Geschosswohnungsbau, Stadthäuser und Einfamilienwohnen - entstehen. Es ist die Ansiedlung von Einzelhandel vorgesehen, der auch der Versorgung der neu entstehenden Nachfrage in dem Gebiet dienen wird. Der Einzelhandelsstandort soll in das bestehende Zentrum Heyestraße Süd integriert werden und an dieser Stelle auch zu einer Aufwertung des Zentrums führen. Es liegt bereits eine Verträglichkeitsanalyse zum Einzelhandel vor, diese wird im weiteren Bebauungsplanverfahren aktualisiert werden.

Im Masterplan 2014 werden die geplanten Wohntypologien und Gebäudeformen konkretisiert. Der Anteil der für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen wird reduziert, zugunsten einer Erhöhung des Anteils für die Wohnnutzung.

Die in der Masterplanung 2008 für Gewerbe vorgesehenen Flächen westlich der verlängerten Torbruchstraße und südlich des Düsselparks stehen nun auch für eine Wohnnutzung zur Verfügung. Entsprechend ihrer Lage entlang der Verkehrswege sind für diese Wohnbebauung spezielle architektonische Lösungen für den Schallschutz erforderlich und werden entsprechend vorgesehen werden. Die Planung folgt damit den aktuellen Erfordernissen und Bedürfnissen des Wohnungsmarktes in Düsseldorf. In den vergangenen Jahren ist die Nachfrage nach Wohnraum in Düsseldorf stark gestiegen, im Gegensatz zu der Nachfrage nach Gewerbeflächen an dem Standort. Entsprechend der überarbeiteten Masterplanung können im Plangebiet nun statt der bisher geplanten 580 Wohneinheiten insgesamt rund 1.400 Wohneinheiten entwickelt werden.

Bei der Planung handelt es sich um ein laufendes Verfahren. Das Handlungskonzept Wohnen der Landeshauptstadt Düsseldorf wurde beschlossen, um die Realisierung eines Anteils an preisgedämpftem und sozialem Wohnungsbau bei neuen Bauvorhaben zu ermöglichen. Die Regelungen des Handlungskonzeptes sollen auf die Mehrung der Wohneinheiten von der beschlossenen Masterplanung 2008 zur heute vorgelegten, überarbeiteten Masterplanung 2014 angewendet werden. Damit ergeben sich nach derzeitigem Planungsstand zusammen mit den bereits im Masterplan 2008 in diesem Segment vorgesehenen Wohneinheiten (70 WE) rund 400 Wohneinheiten für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau. Diese Zahl wird vor dem Hintergrund der bestehenden sozialräumlichen Gliederung im Umfeld des Plangebiets als verträglich eingeschätzt. Die übrigen 1.000 Wohneinheiten werden frei finanziert.

Für gewerbliche Nutzungen werden in dem vorliegenden Masterplan rund 80.000 qm BGF (Bruttogeschossfläche) vorgesehen.

Durch die Änderung der Nutzungsverteilung wird der Düsselpark nun beidseitig attraktiv von Wohnbebauung eingerahmt. Die beiden unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sollen zum Wohnen und für höherwertige Gewerbe- und Dienstleistungen umgenutzt werden. Im Zentrum des Wohnquartiers Düsselpark-Nord ist eine Fläche für eine Kindertagesstätte angeordnet, eine weitere Einrichtung könnte beispielsweise östlich der verlängerten Torbruchstraße realisiert werden.