



Landeshauptstadt
Düsseldorf

öffentlich nicht öffentlich

Informationsvorlage

Betrifft:

D.Port/Reisholzer Hafen - Aktueller Sachstand und weiteres Vorgehen

Fachbereich:

61 - Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

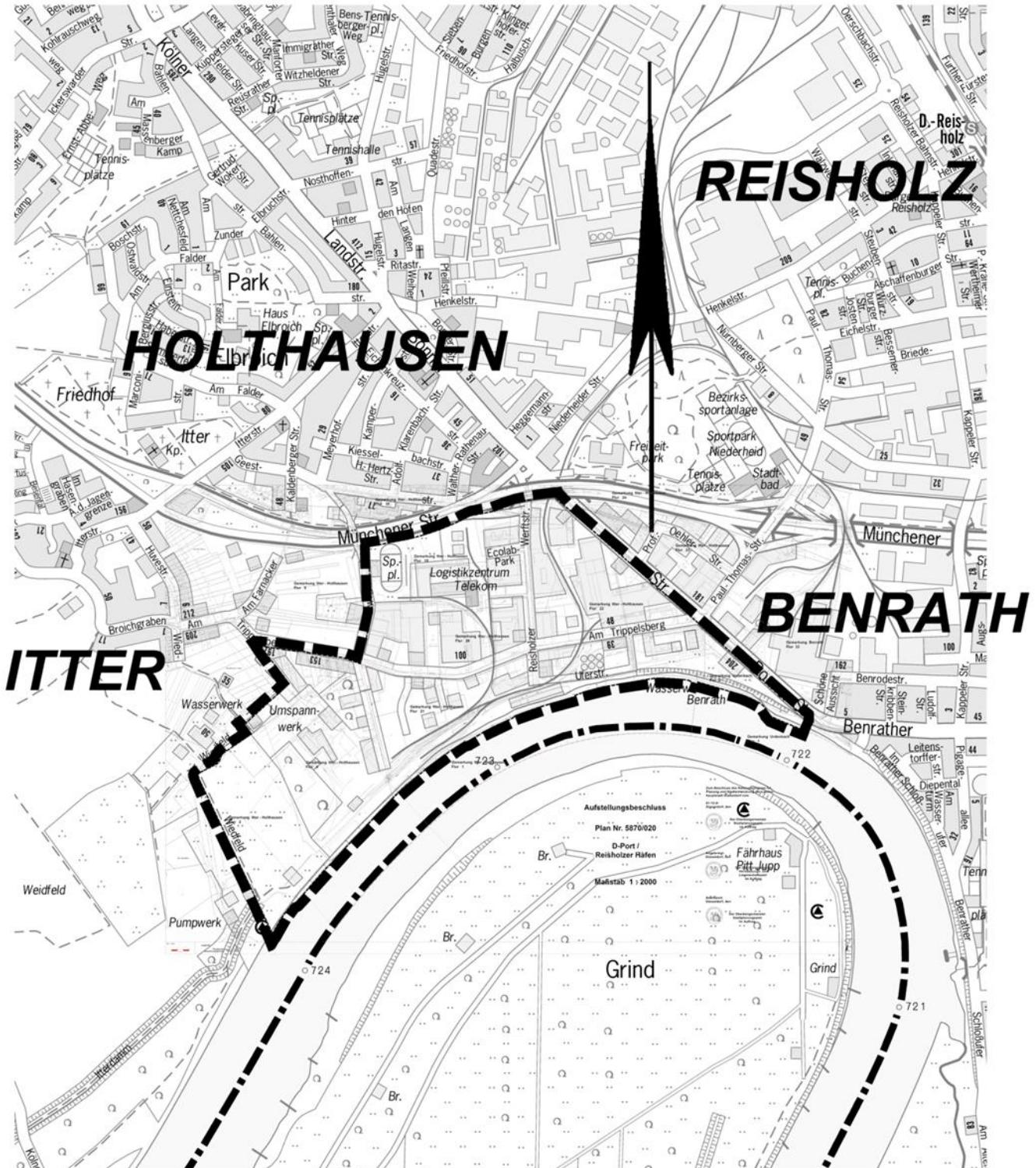
Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 9	05.12.2025	Kenntnisnahme
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, internationale und regionale Zusammenarbeit	20.01.2026	Kenntnisnahme
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	28.01.2026	Kenntnisnahme

D.Port/Reisholzer Hafen

Informationsvorlage

- Aktueller Sachstand und weiteres Vorgehen -



D.Port/Reisholzer Hafen - Teilflächenentwicklung

- Information zum aktuellen Sachstand und zur weiteren Vorgehensweise
-

Aktueller Sachstand

Ziel der Stadt Düsseldorf ist die langfristige Sicherung und Qualifizierung der Flächen des Reisholzer Hafens sowie der angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen nördlich und südlich der Straße „Am Trippelsberg“. Hierfür ist bereits 2012 ein Bauleitplanverfahren (09/013 D.Port - Reisholzer Hafen) eingeleitet worden. Im Rahmen des Verfahrens hat 2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB stattgefunden, in der sich Vorbehalte bzw. Widerstände in Teilen der Bevölkerung gezeigt haben. Im Jahr 2019 erfolgte eine durch ein Mediationsbüro begleitete Sondierung, in der geprüft wurde, ob eine Mediation sinnvoll ist. Dies konnte bestätigt werden und das Ergebnis wurde den politischen Gremien mitgeteilt (APS/024/2020). Zudem wurde im Jahr 2021 eine durch die Hafen Düsseldorf-Reisholz Entwicklungsgesellschaft mbH (HDR) in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie erfolgreich abgeschlossen. Ergebnis dieser ist, dass sich der ermittelte Flächenbedarf für eine Qualifizierung des Hafens auf den heute vorhandenen Hafenflächen abbilden lässt. Zudem ist eine Umsetzung der Planungen der HDR auf Grundlage des gültigen Planungsrechtes möglich. Aus Sicht der Verwaltung bestand aus diesem Grund kein Anlass mehr für ein Mediationsverfahren sowie für eine nachlaufende Sondierung. Das bis dahin ausgesetzte Bebauungsplanverfahren Nr. 09/013 - D.Port - Reisholzer Hafen ruht weiterhin.



Fläche Aurelis Real Estate GmbH

Parallel hatte die frühere Eigentümerin des Kraftwerksgeländes einen Vorkaufsprozess für ihre Fläche eingeleitet und erfolgreich abgeschlossen. Seit Ende 2024 finden Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und der neuen Eigentümerin (Aurelis Real Estate GmbH), die weiteren angrenzenden Flächen erworben hat, statt. Formuliertes Ziel der neuen Eigentümerin ist es, eine gewerblich/industrielle Nutzung für diesen Teilbereich zu realisieren. Das auf dem ehemaligen Kraftwerksgelände vorhandene Planungsrecht (Sondergebiet Umspannwerk bzw. Versorgungsfläche im Flächennutzungsplan) steht der angestrebten gewerblich/industriellen Entwicklung entgegen, wodurch Planungsbedarf für diesen Teilbereich besteht. Zudem wird das Grundstück im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf als GIB mit Zweckbindung „Standorte des kombinierten Güterverkehrs für Hafennutzung und hafenaffines Gewerbe“ dargestellt. Als Hafennutzungen sind gemäß Regionalplan Nutzungen zu verstehen, die dem Güterumschlag zwischen See- und Landweg dienen. Hafenaffine Gewerbe sind gemäß Regionalplan alle Betriebe des Dienstleistungsgewerbes im Güterverkehr sowie produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe, die einen funktionalen Zusammenhang mit dem Umschlag oder dem Betrieb eines Hafens aufweisen.

Um die Öffentlichkeit über das Vorhaben zu informieren und um das Vorhaben in den Kontext der Entwicklung des Reisholzer Hafens einzubetten, hat im Mai 2025 der APS für den Beginn des anstehenden Prozesses die Verwaltung beauftragt, eine Öffentlichkeitsveranstaltung durchzuführen (APS/030/2025).

Im Vorfeld der Öffentlichkeitsveranstaltung wurde die Fläche der neuen Eigentümerin selbst und das angrenzende Umfeld betrachtet und planerisch analysiert. Die Umgebung weist einige neuere Entwicklungen auf, die zum Teil bereits realisiert sind. Dazu gehören u.a. Logistikbetriebe, Büroflächen, Lagerhallen, Produktionsflächen und Werkstätten.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung, die am 27.08.2025 im Lofthaus an der Reisholzer Werftstraße stattfand, wurden mit ca. 150 Teilnehmenden Meinungen zu dem Vorhaben ausgetauscht. Dabei wurden durch Expertinnen und Experten Impulse zur Weiterentwicklung des Reisholzer Hafens eingebracht und mit der Öffentlichkeit anhand von vier Thementischen weitere Belange und Anregungen diskutiert und festgehalten. Schwerpunkt der Veranstaltung war das Vorhaben der Eigentümerin, jedoch sind das Umfeld und die Rahmenbedingungen vor Ort miteinbezogen worden. An vier Thementischen wurden Fragestellungen zu den Themen Verkehr, Wirtschaft, Nachbarschaft und Umfeld sowie zu dem Vorhaben der neuen Eigentümerin diskutiert. Neben dem Bedarf an vielfältigem Gewerbe, Handwerksbetrieben, Produktionsräumen, Erhalt der bestehenden Unternehmen, wurden auch Büronutzung und Gastronomie vermehrt angesprochen. Dabei wurde der Rhein als Naherholungsraum häufig thematisiert sowie der Wunsch nach Ausbau von sowohl kulturellen Freizeitangeboten als auch von Aufenthaltsmöglichkeiten am Rhein. Außerdem wurde auf bestehende Nutzungen auf dem ehemaligen Kraftwerksgelände und auf bestehende Nutzungen westlich des Kraftwerksgelände hingewiesen. Insbesondere die Themen sicherer und ausgebauter Radverkehr, Lenkung des LKW-Verkehrs, Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs und Ausbau der Trimodalität wurden genannt. Die Anregungen zeigen auch, dass Klärungsbedarf hinsichtlich der Verkehrsbelastung besteht, die über das Plangebiet hinausgeht. Zudem ist u.a. der Schutz von Freiflächen, Erhaltung von Bäumen, die Schaffung von weiteren Freiflächen, Immissionsschutz thematisiert worden.

Die zahlreichen Anregungen aus der Öffentlichkeitsveranstaltung wurden ausgewertet. Hieraus haben sich insbesondere wichtige Rahmenbedingungen zu vorhandenen Nutzungen (auch westlich des ehemaligen Kraftwerksgeländes) und Fragen zu verkehrlichen und umweltbezogenen Themen ergeben.

Weiteres Vorgehen

Geplant ist, einerseits das Vorhaben der neuen Eigentümerin zu konkretisieren und andererseits die erforderlichen Bauleitplanungen vorzubereiten. Dabei ist zu prüfen, wie die anstehende Bauleitplanung sinnvoll abgegrenzt werden kann und welche Fragen und Themen aus der Öffentlichkeitsveranstaltung innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplanverfahrens / der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden können. Zudem ist zu prüfen und abzustimmen inwieweit Ergebnisse und Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung aufgrund bestehender Ziele der Raumordnung (insbesondere Darstellung GIB mit Zweckbindung Standorte des kombinierten Güterverkehrs - Hafennutzung und hafenaffines Gewerbe) umgesetzt werden können. Das derzeitige verbindliche Planungsrecht setzt für einen Großteil der Flächen der neuen Eigentümerin ein SO-Umspannwerk fest. Die Festsetzung des Umspannwerks geht jedoch über die Flächen der neuen Eigentümerin hinaus. Nach derzeitigem Stand bleibt der Teilbereich, der tatsächlich als Umspannwerk genutzt wird, erhalten. Zudem liegen ehemalige Betriebsleiterwohnungen, die privatisiert wurden, in dem Bereich des festgesetzten SO-Umspannwerks. Es muss die Frage geklärt werden, wie mit den Flächen, die zwar innerhalb der SO-Festsetzung im Bereich südlich „Am Trippelsberg“ liegen, aber nicht mehr Teil des ehemaligen Kraftwerksgeländes sind, umgegangen wird. Zudem stellt sich dies Frage, wie sich diese Flächen in Zukunft unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels, gewerbliche, industrielle und hafenaffine Nutzungen zu erhalten und auszubauen, entwickeln können. Es ist zu prüfen wie der Standortvorteil des Reisholzer Hafens insgesamt gestärkt werden kann. Es muss sichergestellt werden, dass zukünftige Entwicklungen, die vorhandenen Betriebe in ihrer derzeitigen Funktion und die Planungsziele nicht einschränken.

Im weiteren Prozess soll eine vorlaufende FNP-Änderung eingeleitet werden, um auf die neuen städtebaulichen Entwicklungen des Teilbereichs und des Umfeldes zu reagieren. Da der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung gebunden ist und zudem der Genehmigung der Bezirksregierung bedarf, müssen im weiteren Verfahren entsprechende Abstimmungen zu Zielen des Regionalplans erfolgen. Vorher müssen für beide Bauleitplanungen sowohl die Abgrenzung als auch die Inhalte konkretisiert werden.

Anlagen:

Dokumentation Öffentlichkeitsveranstaltung