


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage Rose-Ausländer-Straße 6 - FIZ- Forschungs-und Innovationszentrum für Nachhaltigkeit an der Hochschule Düsseldorf (HSD)

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 1	05.09.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	24.09.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt die Erteilung der erforderlichen Befreiungen von der Art der baulichen Nutzung und der Geschossigkeit.

Sachdarstellung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5579/062 aus dem Jahr 2011, welcher für das Baugrundstück die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

Weitere Festsetzungen sind eine IV-geschossige Bauungsmöglichkeit, Baugrenzen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,2 und Begrünungsmaßnahmen.

Beantragt ist der Neubau eines V-geschossigen Forschungs- und Innovationszentrum für Nachhaltigkeit als wissenschaftliche Einrichtung der angrenzenden Hochschule. Das ca. 30 m x 47 m große Gebäude stuft sich ab dem 3. Obergeschoss in Richtung der öffentlichen Grünfläche ab. Auch zur Rose-Ausländer-Straße hin wird ein Rücksprung im 4. Obergeschoss geplant. In den Baukörper soll neben den Bildungseinrichtungen ein Familienzentrums mit Großtagespflege und eine Mensa für die Studierenden der Hochschule integriert werden.

Die geplanten Nutzungen des Forschungs- und Innovationszentrum entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Hierfür ist die Erteilung einer Befreiung von der Art der Nutzung erforderlich.

Für die Errichtung des Neubaus ist ebenso die Erteilung einer Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten IV-Geschossigkeit erforderlich. Das oberste V. Geschöß ist trotz seiner geringeren Grundfläche als Vollgeschoss im Sinne der zur BauO NRW 2000 zu bewerten. Dies resultiert daher, dass für die Ermittlung der Vollgeschosse die bis zum 31.12.2018 geltende BauO NRW 2000 heranzuziehen ist.

Auf dem Dach des V-geschossigen Baukörpers ist die Technik mit Einhausung vorgesehen.

Die geplante Geschoßflächenzahl von 2,34 überschreitet geringfügig die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoßflächenzahl von 2,2. Hierfür ist eine weitere Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich.

Die Bauvoranfrage soll ausschließlich der Prüfung planungsrechtlicher Fragestellungen dienen.

Begründung:

Der Befreiung von der Art der Nutzung kann zugestimmt werden.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Hochschulnutzung und stellt die einzige realistische Erweiterungsmöglichkeit dar. Eine wohnbauliche Nutzung gemäß Bebauungsplan würde den funktionalen Zusammenhang zum Hochschulstandort entgegenstehen.

Das Vorhaben integriert sich funktional gut in das bestehende Umfeld ein, da die Nachbarschaft bereits durch hochschulnahe Nutzungen geprägt ist. Zudem ermöglicht der geplante Erweiterungsbau die Deckung des Flächenbedarfs für die Lehre an der Hochschule durch freiwerdende Flächen in bestehenden Gebäuden der Hochschule.

Der Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten IV-Geschossigkeit kann zugestimmt werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Geschoßzahl wäre planungsrechtlich zulässig, wenn es sich um ein von allen darunterliegenden Außenwänden zurückgesetztes Staffelgeschoß handeln würde. Diese Voraussetzung ist jedoch nicht erfüllt, da das oberste Geschoß nur an drei Seiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und somit nicht als Staffelgeschoß gelten kann.

Die Planung ist städtebaulich vertretbar, da die städtebauliche Wirkung des V. Geschosses durch die dreiseitige Rückstaffelung abgemildert wird.

Der Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßflächenzahl von 2,2 kann zugestimmt werden. Die Grundflächenzahl von 0,6 wird eingehalten, die Abstandflächen liegen auf dem Grundstück und teilweise geringfügig auf einer öffentlichen Grünfläche.

Die Höhe des Gebäudekörpers einschließlich Technikeinhausung beträgt 25,15 m. Die umliegenden VI-geschossigen Nachbargebäude weisen Höhen von ca. 25,80 m auf.

Durch die Erteilung der Befreiungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Nachrichtlich:

Es sind keine satzungsgeschützten Bäume durch das Vorhaben betroffen.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sollen in der vorhandenen Tiefgarage der Hochschule Düsseldorf nachgewiesen werden.

Anlagen:

Katasterauszug
Luftbild
Bebauungsplan
Darstellung
Lageplan
Volumenstudie-FIZ