


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage Hansaallee 242, 242a, 242b, 242c, 242d - Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 4	03.12.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	28.01.2026	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der Art der Nutzung, der GFZ, der Bauweise, der Gebäudehöhe/Traufhöhe sowie für das Überschreiten von Baugrenzen.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans 5078/042. Dieser setzt auf dem Vorhabengrundstück zwei Gewerbegebiete (GE2 rückwärtig und GE3 straßenseitig) fest. Weiter überlagert der einfache Bebauungsplan 5078/057 den Gesamtbereich und schließt Einzelhandel aus. Die Gebäude des früher dort angesiedelten Autohauses sind zwischenzeitlich beseitigt. Das Grundstück ist zurzeit unbebaut, aber vollständig versiegelt und unterbaut. In den vergangenen Jahren gab es verschiedene Versuche, das Grundstück wieder zu bebauen. Auch der begonnene Bebauungsplan Nr. 04/013 wurde nach dem Aufstellungsbeschluss nicht weiterverfolgt.

Nunmehr ist die Errichtung von 5 Wohngebäuden mit insgesamt 120 Wohnungen geplant. Die Wohngebäude sollen unterirdisch durch eine Tiefgarage verbunden werden.

Straßenseitig wird die Baulücke an der Hansaallee zwischen den Gebäuden Hansaallee 240 und 244 geschlossen. Diese Planung leitet dabei durch den Versprung in den Dachebenen von der VI-geschossigen östlichen Nachbarbebauung zu der V-Geschossigen westlichen Bebauung über.

Im hinteren Grundstücksteil sind 2 baugleiche Baukörper mit jeweils 2 IV und V-geschossigen Gebäuden geplant. Die Erschließung erfolgt I durch zwei Tordurchfahrten erfolgen.

Für die Außenanlagen sind gemeinschaftliche Grünflächen, Spielplätze sowie ein Quartiers- und Hofplatz geplant.

Für das Bauvorhaben sind die folgenden Befreiungen erforderlich.

Es soll eine Bebauung zur Wohnnutzung im Gewerbegebiet errichtet werden. Im GE3 wird die festgesetzte GFZ 2,0 um 1,8 überschritten.

Im GE2 ist anstelle der festgesetzten I-Geschossigkeit mit IV bis V- Geschossen geplant. Im GE3 sind anstelle der III Geschosse V bis VI Geschosse geplant.

Im GE2 werden rückwärtige Baugrenzen um 3,5 bis 4,5 m überschritten.

Das rückwärtige Gebäude 2 (IV-geschossig) überschreitet die zulässige Traufhöhe von 10,00m mit einer geplanten Höhe von 13,17m um 3,17 m; das Gebäude 3 (V-Geschossig) mit einer geplanten Höhe von 16,15 m um 6,15 m.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 setzt fest, dass zur Wohnbebauung und zum Gewerbegebiet direkt grenzständig gebaut wird. Es ist also an diesen Stellen die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB fällt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen in die Zuständigkeit des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung.

Begründung:

Eine Umnutzung des Grundstückes zu Wohnzwecken wurde bereits angedacht.

Der vorliegende Entwurf weist deutliche Parallelen zu dem seinerzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 04/013 auf.

Im Wesentlichen entspricht das Vorhaben diesen Zielen.

Das neue V- und VI-geschossige straßenseitige Gebäude übernimmt Tiefe, Höhe sowie Dachform der vorhandenen Bebauung. Die Traufhöhe, Firsthöhe und Dachneigung orientieren sich an der Nachbarbebauung und werden entsprechend übernommen. Die Abstandsflächen zu den Nachbarn werden eingehalten.

Die Gebäudehöhe der südöstlichen Bürobebauung wird durch diese Hinterbebauung unterschritten.

Die angestrebte Wohnnutzung ist gerade im Hinblick auf die westlich bereits vorhandene Wohnbebauung deutlich konfliktärmer als die langjährige Vornutzung mit einem Gewerbebetrieb.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientierten sich seinerzeit am Bestand der gewerblichen Nutzung. Die jetzigen Höhen entsprechen dem B-Plan Vorentwurf. Zudem nehmen sie die Höhenentwicklung aus der Nachbarschaft auf, so dass auch städtebaulich diesbezüglich keine Bedenken bestehen.

Gleiches gilt für die Baugrenzen.

Das geplante Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Düsseldorf, öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. Durch den Verzicht auf die Erschließung neuer Baulandflächen auf bislang ungenutzten Flächen am Siedlungsrand, die Nutzung einer gut erschlossenen Brachfläche und die maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Ortsbildes können die öffentlichen Belange im Sinne des Baugesetzbuches als hinreichend erfüllt gelten. Der Bauherr wird dazu vertraglich verpflichtet, dass 50% der Wohnungen aus öffentlich gefordertem Wohnraum bestehen. Die Befreiungen nach § 31 (3) BauGB werden unter dieser aufschiebenden Bedingung erteilt.

Die Verwaltung hat daher gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiungen keine Bedenken.

Nachrichtlich:

Die erforderlichen Stellplätze sollen in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

Anlagen:

- Katastrerauszug
- Luftbild I
- Luftbild 2
- Luftbild 3
- Bebauungsplan
- Bebauungsplan II
- Lageplan
- Erdgeschoss Aussenanlage
- Regelgeschoss
- Obergeschoss
- Ansichten
- Gebäudehöhen