

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 02-004

- Thyssen-Trade-Center -

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stadtbezirk 2 Stadtteil Flingern

1. Örtliche Verhältnisse

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Flingern Nord. Es wird im Westen durch die Grafenberger Allee, im Norden und Osten durch die Hans-Günther-Sohl-Straße begrenzt und umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Gebäude des als „Thyssen-Trade-Center“ bekannten Bürokomplexes. Diese Nutzung ist bereits vor einigen Jahren aufgegeben worden. Die Gebäude stehen leer.

Die Häusergruppe weist eine heterogene Geschossigkeit auf, die zwischen vier und acht Geschossen (sowie darüber hinaus eingeschossigen Gebäudeteilen) variiert. Durch die Gebäudeform- und Anordnung entstehen teilweise ruhige Innenhofbereiche.

In der näheren Umgebung befindet sich östlich angrenzend ein Ärztezentrum, im Süd-Westen Gewerbebetriebe - u.a. eine KfZ-Niederlassung -, auf der gegenüberliegenden Seite der Grafenberger Allee Wohnbebauung und die Agentur für Arbeit sowie im Norden der Bürokomplex Global-Gate, der ebenfalls teilweise leer steht.

Östlich des Plangebietes liegen darüber hinaus die Metro, das neue große Wohngebiet Grafental sowie der damit in Verbindung stehende und in Vorbereitung befindliche Metropark. Das Plangebiet ist durch die Grafenberger Allee sowie die Hans-Günther-Sohl-Straße erschlossen.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP'99) ist das Gebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind im betreffenden Gebiet zwei verschiedene Nutzungen ausgewiesen: Der westliche Teilbereich ist als Kerngebiet, der östliche als Gewerbegebiet dargestellt.

Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb des Bauschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf (Innerhalb des 4-km-Radius). Gemäß § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) unterliegen Bauvorhaben dort der Zustimmungspflicht der Luftfahrtbehörde, wenn bestimmte Höhenbegrenzungen überschritten werden.

2.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet überlagert einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 5777/043 (Rechtskraft 15.03.1986). Dieser Plan wurde aufgestellt, um der KFZ-Handels- und Reparaturfirma Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen und gleichzeitig die benachbarte Umgebung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Der Bebauungsplan weist daher im südlichen Bereich Besondere Wohngebiete (WB) aus, die mit einer GRZ von 0,4 bis 0,6 sowie einer GFZ von 1,0 bis 1,6 in ihrer Bebauungsdichte variieren. Das WB im Süd-Westen sieht eine geschlossene, das im Süd-Osten eine offene Bauweise vor. Es sind vier Geschosse (mit eingeschossigem Gebäudeteil zum Innenhof) festgesetzt. Die im Norden an die WB anschließenden Allgemeinen Wohngebiete (WA) unterscheiden sich ebenfalls im Maß der baulichen Nutzung: Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt die GRZ in allen WA des Bebauungsplanes 0,4, die GFZ liegt zwischen 1,7 und 2,1. Des Weiteren ist in allen WA eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Geschossigkeit variiert zwischen drei bis acht Geschossen.

Sowohl das im Osten an das WA grenzende Gewerbegebiet (GE) als auch das im Norden liegende Kerngebiet (MK) zeichnen sich durch eine GRZ von 0,8, GFZ von 2,0 sowie einer geschlossenen Bauweise aus. Im GE sind ein- bis zweigeschossige Gebäude zulässig. Das MK erlaubt zwei bis max. fünf Geschosse.

In der südlichen Hälfte des Geltungsbereiches ist darüber hinaus eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein MK (im Westen) sowie ein GE (im Osten) überplant. Die baulichen Kennzahlen für das MK stellen sich wie folgt dar:

- GRZ 0,5 / GFZ 1,5
- Geschlossene Bauweise
- Vier Geschosse
- Die überbaubare Fläche sieht eine max. Bautiefe von 14,0 m vor.

Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Einkaufszentren sind unzulässig. Erstgenannte Betriebe können in Einzelfällen ausnahmsweise zugelassen werden.

Das GE weist nachstehende Werte zur Art und Maß der baulichen Nutzung aus:

- GRZ 0,8 / GFZ 2,2
- Geschlossene Bauweise
- Nördliches Baufeld: Gebäudehöhe $\leq 14,0$ m
- Südliches Baufeld: Gebäudehöhe $\leq 24,0$ m

In den GE sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die in den benachbarten Wohngebieten keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen hervorrufen. Der äquivalente Dauerschallpegel darf an den Grenzlinien tagsüber 52 dB (A) und nachts 37 dB (A) nicht überschreiten. In diesem Zusammenhang trifft der Bebauungsplan zudem verschiedene Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Ziel und Zweck

Der Bürokomplex „Thyssen-Trade-Center“ steht bereits seit einigen Jahren leer. Eine Vermarktung der in die Jahre gekommenen Büroflächen ist – auch vor dem Hintergrund in den vergangenen Jahren neu errichteter, moderner Bürogebäude – fast ohne Aussicht auf Erfolg.

Die Nachfrage nach Wohnraum dagegen ist in Düsseldorf ungebrochen. Daher bietet sich hier die nach § 13a Baugesetzbuch zulässige Möglichkeit einer Umnutzung der vorhandenen Büroflächen in Wohnraum an. Dies jedoch macht eine Änderung des Planungsrechtes notwendig, da das bestehende Baurecht an der Stelle lediglich im Kerngebiet sonstige Wohnungen zulässt und diese auch nur ausnahmsweise. Um der Wohnbebauung eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, sollen das vorhandene Kern- bzw. Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

Die Anzahl der Geschosse soll dabei unverändert bleiben. Lediglich einige der ein- bis zweigeschossigen Gebäudeteile sollen abgerissen und beseitigt werden. So können voraussichtlich 361 Wohneinheiten entstehen. In der bestehenden Tiefgarage können notwendige Stellplätze nachgewiesen werden.

Die bereits durch die Gebäudeform und -struktur vorhandenen Innenflächen erhalten ein überarbeitetes Grünkonzept und bieten darüber hinaus Platz für Spielflächen.

Vor allem auch im Zusammenhang mit der direkt in der Umgebung stattfindenden städtebaulichen Entwicklung (Grafental, Metropark, etc.), bietet eine Umnutzung der bestehenden Büroflächen zu Wohneinheiten die Chance zu einer sinnvollen, städtebaulichen Neuordnung.

Obwohl in diesem Fall durch die Bebauungsplanänderung kein Neubau von Wohnungen entwickelt werden soll, sondern eine Umwandlung ehemals gewerblicher Strukturen zu Wohnungsbau beabsichtigt ist, wird dem Handlungskonzept Wohnungsbau insofern entsprochen, als dass die Miete der Wohnungen im Durchschnitt mit 10 Euro dem preisgedämpften Mietsegment zugeordnet werden kann.

3.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Trotzdem wird im Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt und die Behandlung der Umweltbelange im Rahmen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.