



öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauvoranfrage Kalkumer Straße 70 - Quartiersentwicklung mit Senioren- und Eigentumswohnungen, Kita, kleine Gewerbeflächen und Tiefgarage

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 6	14.06.2023	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung 6 beschließt die Erteilung des Bauvorbescheids einschließlich der erforderlichen Befreiungen vom Fluchlinienplan.

### Sachdarstellung:

Das Grundstück Kalkumer Straße 70 liegt im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 5481/18, der straßenseitig eine Baufluchtlinie und eine zu begrünende Vorgartenfläche festsetzt. Die Baufluchtlinie entspricht nach heutigem Recht einer Baulinie. Die weitere planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 Abs. 2 BauGB.

Die Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es hinsichtlich seiner Art in einem WA zulässig ist und sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in die maßgebliche Umgebung einfügt.

Nach Abriss der Bestandsgebäude ist straßenseitig ein dreigeschossiges Wohngebäude mit einem Staffelgeschoss und einer Tiefgarage geplant. Im Erdgeschoss sollen neben einer Kindertagesstätte auch eine Gastronomiefläche sowie kleine gewerbliche Nutzungen, wie z.B. einem Einzelhandel, einem Kiosk oder einer Dienstleistungsfläche, entstehen.

Zwei weitere dreigeschossige Wohngebäude sind im rückwärtigen Grundstücksbereich geplant.

In allen drei Gebäuden sollen die Wohnungen Senioren zur Verfügung gestellt werden.

Der straßenseitige Baukörper soll bei einer Gebäudetiefe von bis zu 18,80 m eine

Höhe von ca. 13,50 m und eine Grundfläche von ca. 1400 m<sup>2</sup> erhalten.

Die Gebäude im hinteren Grundstücksbereich sollen bei einer Gebäudetiefe von 15 m über Höhen von ca. 10,50 m bei einer Grundfläche von jeweils ca. 400 m<sup>2</sup> verfügen.

Die festgesetzte Fluchtlinie wird durch die straßenseitige Neubebauung teilweise überschritten. Die Vorgartenfläche soll zudem als Außenterrasse für die Gastronomiefläche genutzt werden.

Die Hofgebäude sollen abweichend von der festgesetzten Baufluchtlinie im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden.

Die beantragten Befreiungen sowie die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens im unbeplanten Innenbereich erfordern den Beschluss der Bezirksvertretung.

### **Begründung:**

Die geplanten Nutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Auch gegen das geplante Maß der baulichen Nutzung bestehen somit keine Bedenken.

Die geplanten Gebäudehöhen greifen die Höhen der umliegenden Bebauungen auf. So verfügt das benachbarte, straßenbegleitende Gebäude Kalkumer Straße 78 über eine Höhe von ca. 13,32 m, das Gebäude Kalkumer Straße 63 eine Höhe von etwa 14,15 m und die Gebäude an der Oldenburger Straße 16 bis 24 eine Höhe von etwa 15,30 m. Die Gebäude auf den Grundstücken Oldenburger Straße 1 bis 9 sind etwa 12,80 m hoch.

Die geplanten Grundflächen unterschreiten die Grundflächen der Gebäude Oldenburger Straße 15 bis 29 mit einer Fläche 1450 m<sup>2</sup> sowie der Gebäude Oldenburger Straße 16 bis 24 von 924 m<sup>2</sup>.

Die Gebäudetiefen entsprechen mit Ausnahme des straßenseitigen Baukörpers im Erdgeschoss den umliegenden Tiefen von max. 16 m (Kalkumer Straße 60). Dies ist für das erforderliche Raumprogramm der geplanten Kindertagesstätte sowie für die Rampe der Tiefgarage bei Einhaltung der max. zulässigen Neigung jedoch unerlässlich.

Gegen die Erteilung der beantragten Befreiungen bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken.

Das straßenseitige Gebäude schließt direkt an die südlich gelegene angrenzende Bebauung, die die Baufluchtlinie ebenfalls überschreitet, an und schafft durch den Rücksprung im nördlichen Bereich einen Übergang zum Gebäude Kalkumer Straße 78. Die Außenterrasse ist eine sinnvolle Ergänzung für die geplante Gastronomiefläche. Zum Ausgleich der entfallenden Vorgartenbegrünung werden die Dächer sowie die Flächen zwischen den Wohngebäuden intensiv begrünt. Insgesamt wird durch den geplanten Park die vorhandene nahezu vollständige Versiegelung des Grundstücks um 40% reduziert.

Die Lage der rückwärtigen Gebäude ist aus städtebaulicher Sicht unbedenklich.

Auch wenn auf dem Vorhabengrundstück der von Norden kommende Segeberger Weg nicht fortgeführt wird, greift die Planung die vorhandene städtebauliche Struktur auf.

### **Nachrichtlich:**

Die Neubebauung erfordert den Nachweis von voraussichtlich 35 Kfz-Stellplätzen, 49 sollen in der Tiefgarage errichtet werden.

Die Bebauung erfordert die Fällung von vier satzungsgeschützten Bäumen. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen erfolgen in Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt.

## **Anlagen:**

Luftbild

Flurkarte

Lageplan\_mit\_Baumkataster

Fluchtlinienplan

Grünplanung

Schnitt

Seitenansicht - Gartenansicht

Straßenansicht

1. Obergeschoss/ Grundrisse Wohnen

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Tiefgarage

Plan Umgebungsbebauung

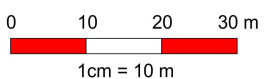
Geplante Nutzungen

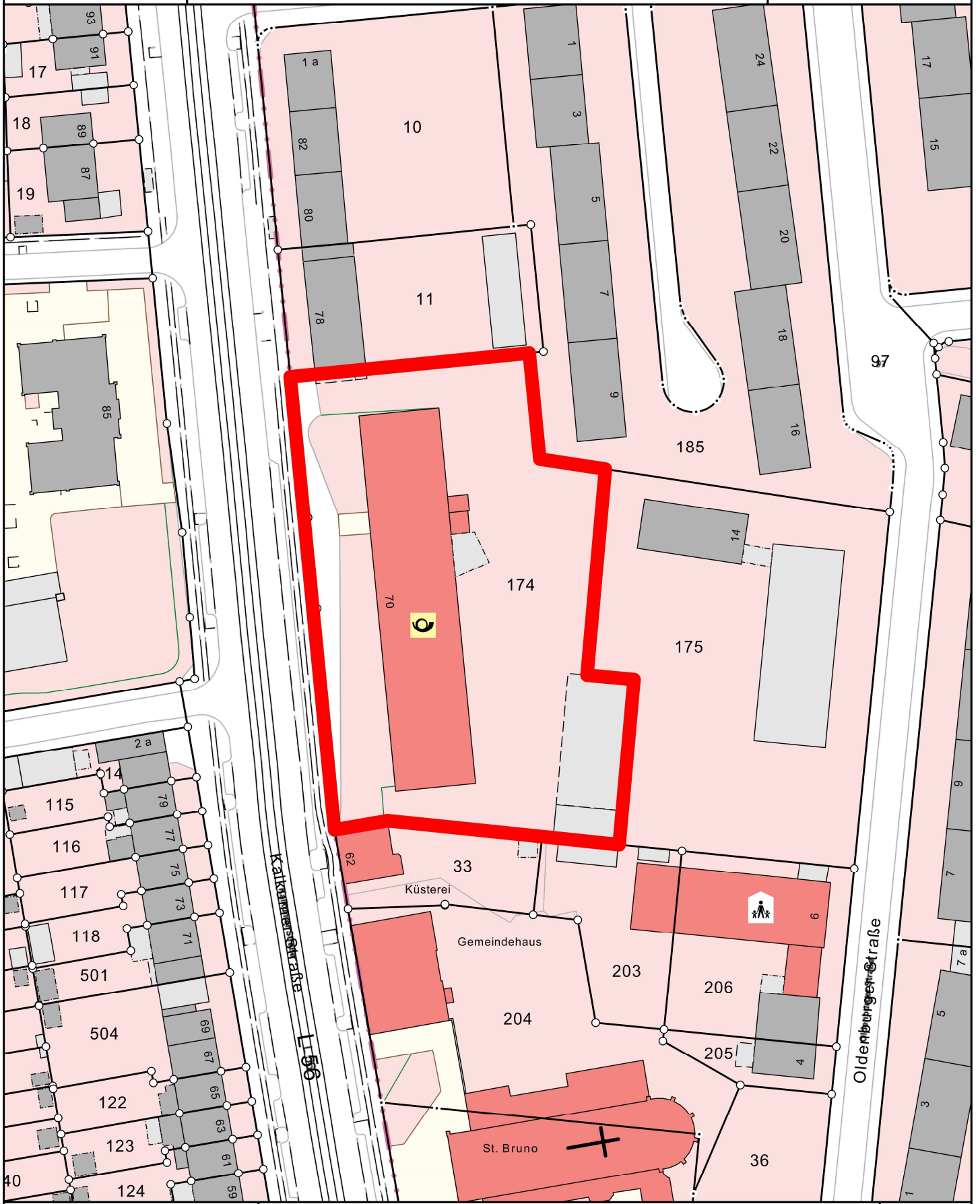
Perspektive Hofseite

Perspektive Straßenseite

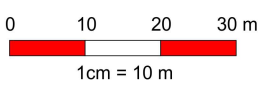


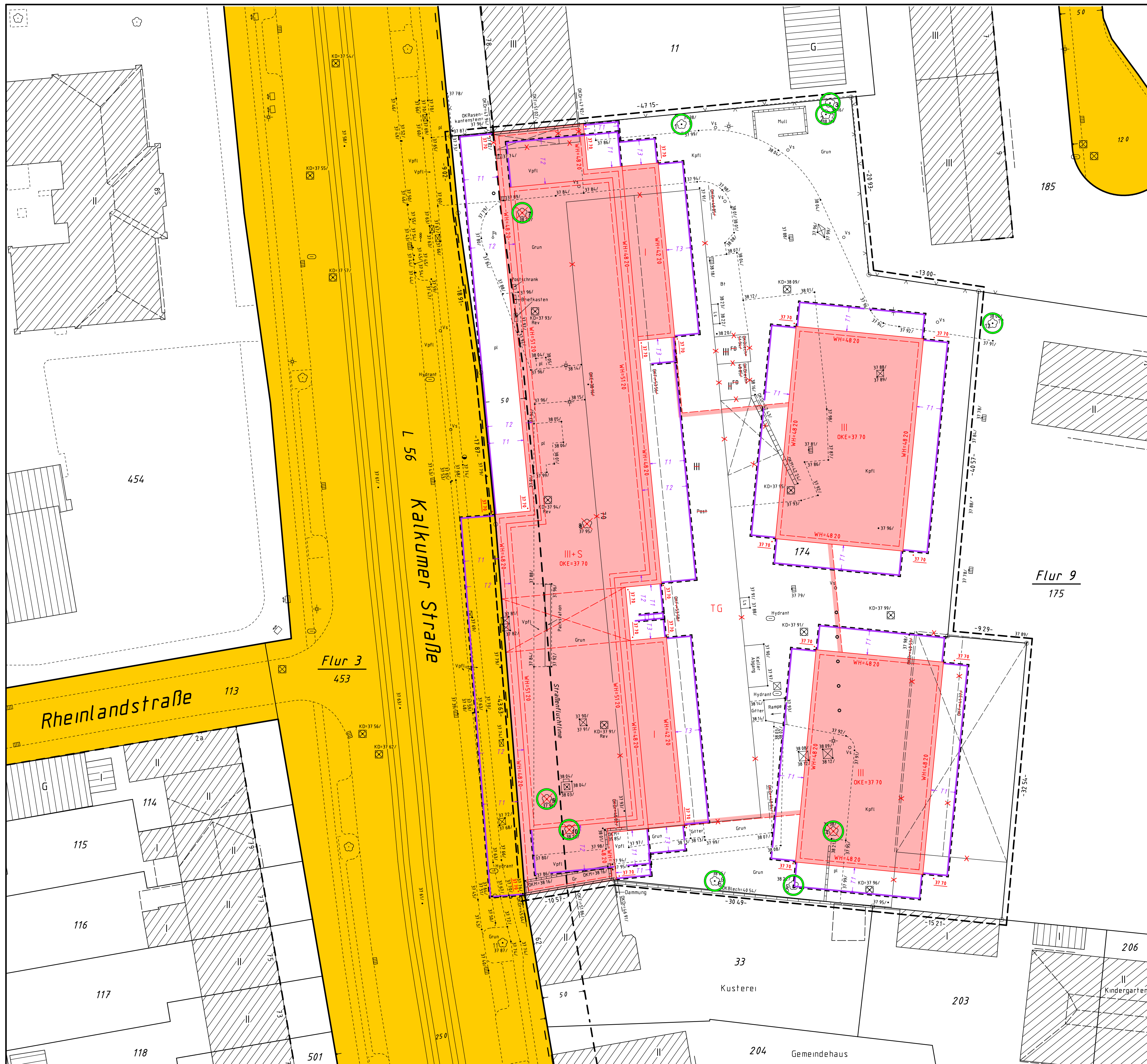
Maßstab 1 : 1.000





Maßstab 1 : 1.000





Nr.	Baumart (Deutsch)	Baumart (Botanisch)	Stammumfang (m)	Kronendurchmesser (m)	Höhe (m)	Satzungsschutz gem. BS (X)	Fälligkeit (X)	Bemerkung
1	Linde	Tilia spec.	1,25	6	15	X		pot. Erhalt möglich, ggf. Eingriff in Wurzelbereich nötig
2	Spitzahorn	Acer platanoides	1,25	14	14	X		
3	Vogelkirsche	Prunus avium	1,00	12	12	X		
4	Spitzahorn	Acer platanoides	1,65	10	10	X	X	Krone / Lärmschutz zurückgeschnitten
5	Silber-Ahorn	Acer saccharinum	3,00	10	16	X		pot. Erhalt möglich, ggf. geringe Verschiebung des Gebäudes nötig
6	Vogelkirsche	Prunus avium	1,40	12	10	X		
7	Platane	Platanus x hispanica	3,10	14	15	X	X	
8	Flechtenbirne	Amelanchier lamarckii	0,75	6	6	X	X	
9	Kastanie	Aesculus spec.	2,00	8	10	X	X	
10	Kastanie	Aesculus spec.	1,90	9	10	X	X	
11	Linde	Tilia spec.	0,65	5	6	X	(Allee)	
12	Linde	Tilia spec.	2,05	9	10	X		

**Legende**

- Planungsgrenze
- Abriss Bestandsgebäude
- Geplanter Neubau

**Baumbestand**

- Baumbestand mit Nummerierung (Vermessung durch Blinken & Töpfer Vermessungsgenieure, Stand des Katasternachweises September 2022, Stand der örtlichen Aufnahme Juli 2021)
- satzungsgeschützter Baum
- nicht satzungsgeschützter Baum
- Baumbestand, potentielle Fälligkeit satzungsgeschützter Bäume im Rahmen der Erweiterung

**Abstandsflächennachweis:**

Die Abstandsflächen beziehen sich auf die Geländeoberfläche, die sich aus der Bauvorlage / Baugenehmigung ergibt (§ 2 (4) BauO NRW 2018).

T1 = (48,20 - 37,70) x 0,4	= 4,20 → 4,20
T2 = (51,20 - 37,70) x 0,4	= 5,40 → 5,40
T3 = (42,20 - 37,70) x 0,4	= 1,80 → 3,00
T4 = (45,20 - 37,70) x 0,4	= 3,00 → 3,00

Stand des Katasternachweises: September 2022  
 Stand des örtlichen Aufmaßes: Juli 2021

**Anmerkungen:**  
 Der Inhalt dieses Lageplanes beschränkt sich auf das zur Beurteilung des Bauvorhabens Erforderliche; Grenzmaße wurden ohne örtliche Überprüfung dem Katasternachweis entnommen bzw. aus diesem berechnet. Die Ausweisung der Lage der Grenzbebauung bzw. Grenzabstände ist nicht Gegenstand dieses Lageplanes; die jeweilige Lage wurde örtlich nicht überprüft. Dieser Lageplan ist für Absteckungen und Grenzfeststellungen nicht geeignet. Es wird keine Gewähr dafür übernommen, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Die Angaben zu Grunddienstbarkeiten sind nicht Bestandteil dieses Lageplanes. Örtliche Höhen sind vor Baubeginn zu überprüfen.

**Höhenangaben:**  
 Höhenanschluss Höhenpunkt HP Nr. 531 mit 38,532 m über NNH 2016  
 Alle örtlich gemessenen Höhen sind bezogen auf NNH 2016

**Bauplanungsrecht** wurde dem Fluchtlinienplan Nr. 5481/18 entnommen. Auf textliche Festsetzungen wird hingewiesen.

**Baulasteintragen** für das Flurstück Nr. 174 eingesehen am 20.09.2022  
 → keine Eintragungen vorhanden

**Eigentümnachweis:**

Gemarkung	Flur	Flurstück	Grdbf. Nr.	Eigentümer
Rath	3	453	6303	
Rath	9	11	2619	
Rath	9	33	2033	
Rath	9	174	4475	
Rath	9	175	13070	
Rath	9	185	18881-18972 18974-18984 18986-18991	
Rath	9	203	2033	

**Flurstück 174**  
**Größe des Baugrundstücks = 5.023m²**  
**Projekt = 2.228m²**  
 vorhandene Bebauung = Abbruch

**Flächennachweis**  
 Baugelände: keine Ausweisung

**Bauvorhaben: Kalkumer Straße 70**  
 Stadt Düsseldorf  
 Gemarkung Rath (3115)  
 Flur 9

**Lageplan**  
**Maßstab 1:250**  
**Bauvoranfrage**

**ZEICHENERKLÄRUNG ALLGEMEIN**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Kneigrenze (Stallgrenze)</li> <li>Gemarkungsgrenze</li> <li>Flurgrenze</li> <li>Flurstücksgrenze</li> <li>Gebäudegrenze</li> <li>Nutzungsgrenze</li> <li>Eisenbahngrenze mit Weiche</li> <li>Straßenbahnlinie</li> <li>Oberirdische Leitung Starkstrom</li> <li>Regenwasserkanal</li> <li>Schmutzwasserkanal</li> <li>Kanaldeckel</li> <li>Kanalsteine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baum</li> <li>Stromanlagen</li> <li>Scheiter (Gas, Wasser)</li> <li>Mauer mit Angabe der Stärke</li> <li>geographisch vermessenes Maß z.B. (10,20)</li> <li>gerechnetes Maß z.B. (10,20)</li> <li>Fahrnenmast</li> <li>Schuttkasten</li> <li>Kabelkasten</li> <li>Verklebschicht</li> <li>Kanaldeckel</li> <li>Tankstelle</li> <li>Spielplatz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Letztvermessung</li> <li>Anschlagskante</li> <li>Polkreisfalsche</li> <li>Rheinbahnstrecke</li> <li>Gully</li> <li>S-Bahn Station</li> <li>Haltestelle</li> <li>Straßensensorkasten</li> <li>Hängeleuchte</li> <li>Angel</li> <li>Verklebschicht</li> <li>Lichtschacht</li> <li>Hydrant</li> <li>Grundwassermaßstelle GWM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Satteldach</li> <li>Walmdach</li> <li>Zelttdach</li> <li>Flachdach</li> <li>Pultdach</li> <li>Sheddach</li> </ul>
--	---	---	--

**ZEICHENERKLÄRUNG BAURECHT**

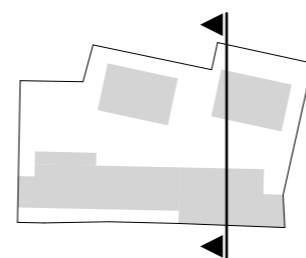
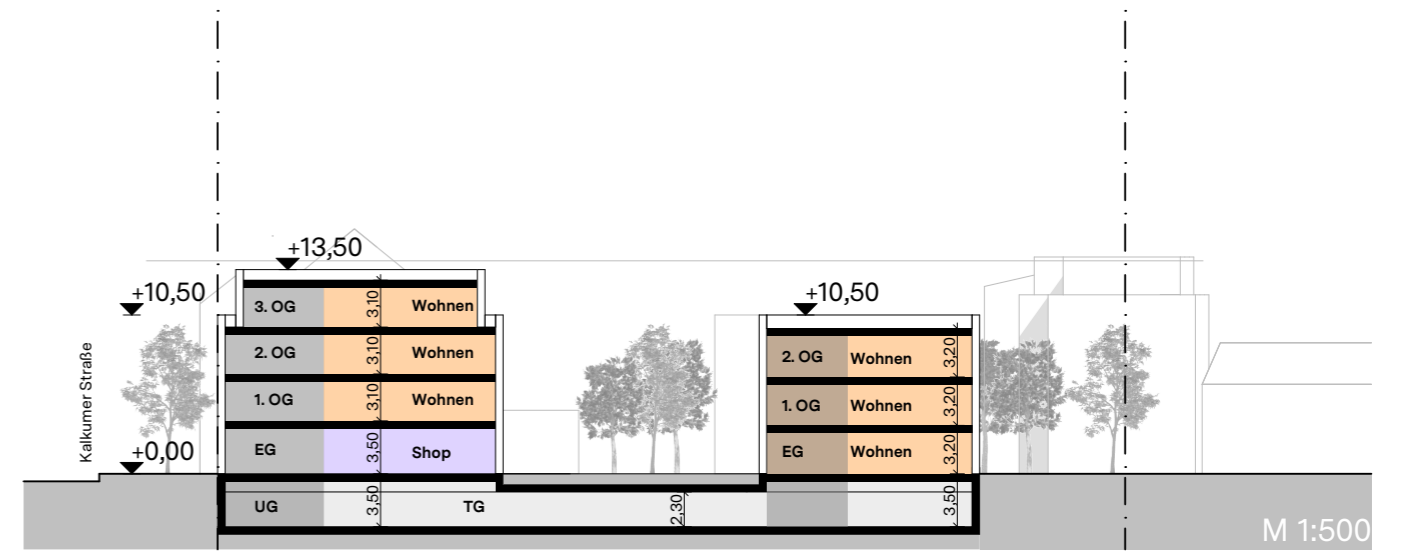
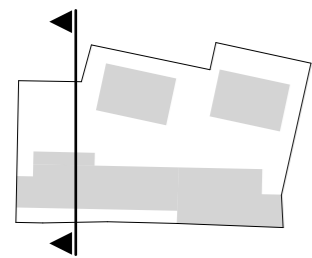
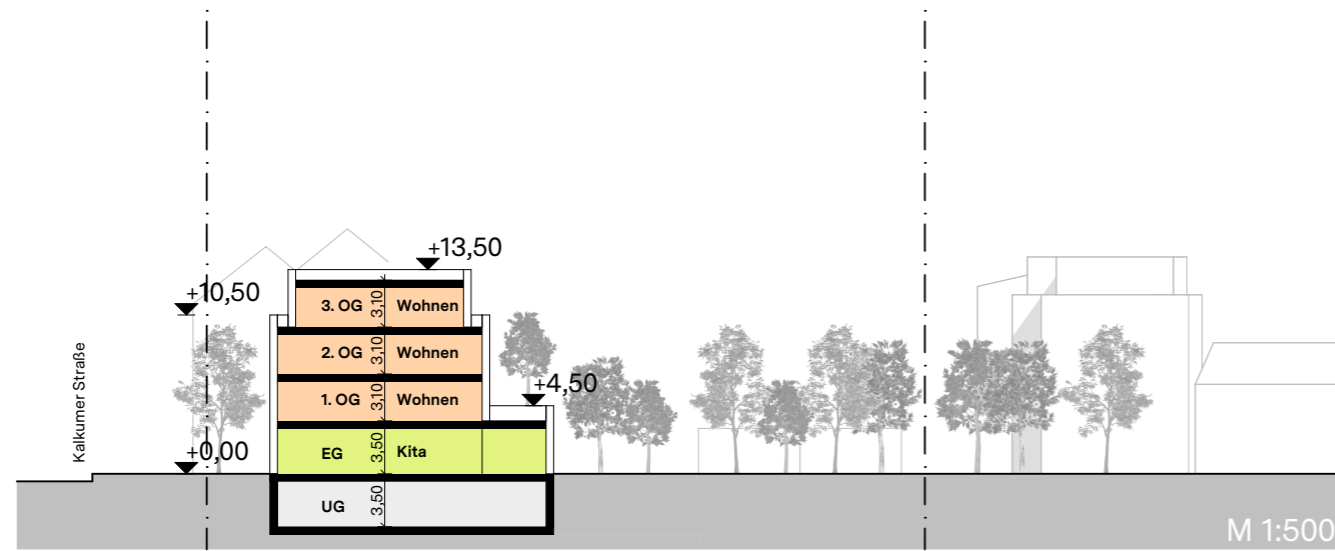
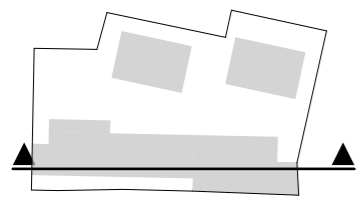
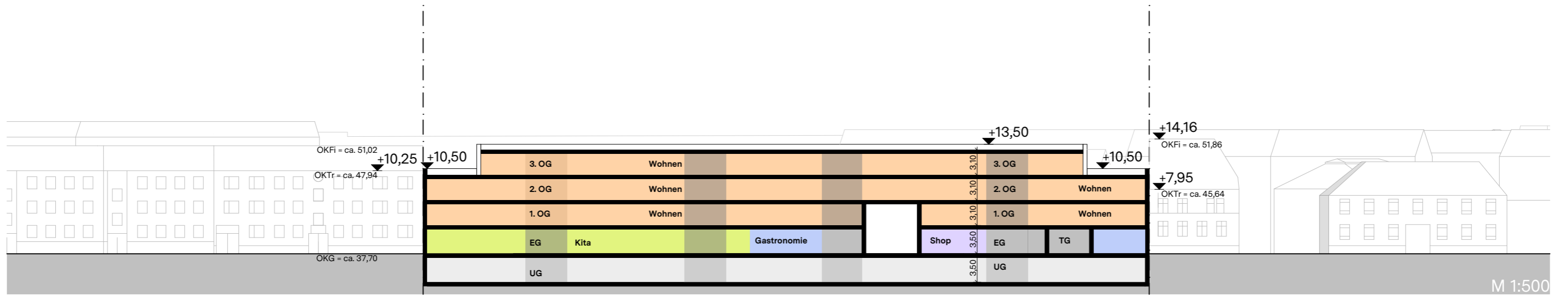
<ul style="list-style-type: none"> <li>Baugelände gemäß Bauordnung vom 1.4.1909</li> <li>Kleinsiedlungsgebiet A</li> <li>Wohngebiet B</li> <li>Kleingewerbegebiet C</li> <li>Gewerbegebiet D</li> <li>Mittelgewerbegebiet E1</li> <li>Großgewerbegebiet E</li> <li>Baugrundstück für den Gemeinbedarf = B1/G</li> <li>Baugrundstück für besondere Anlagen = B1/A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baugelände gemäß Bauordnung</li> <li>Kleinsiedlungsgebiet WS</li> <li>reines Wohngebiet WR</li> <li>allgemeines Wohngebiet WA</li> <li>besonderes Wohngebiet WB</li> <li>Dorfgebiet MD</li> <li>Mischgebiet MI</li> <li>urbanes Gebiet MU</li> <li>Kerngebiet MK</li> <li>Gewerbegebiet GE</li> <li>eingeschränktes Gewerbegebiet GEG</li> <li>Industriegebiet GI</li> <li>Sondergebiet SO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundflächenzahl</li> <li>Geschossflächenzahl</li> <li>Baumassenzahl</li> <li>GRZ/GFZ z.B. 0,3 (10)</li> <li>GRZ/BMZ z.B. 1,0 (50)</li> <li>Erdgeschoss Fußbodenhöhe</li> <li>Hauptgeschoßhöhe (kann bei Nachbarbauwerken entfallen, wenn in den Bauzeichnungen dargestellt)</li> <li>Giebel</li> <li>Mülltrennschrank</li> <li>offene Bauweise</li> <li>geschlossene Bauweise</li> <li>Nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen</li> <li>Nur Hausgruppen zugelassen</li> <li>Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze z.B. II zwingend z.B.</li> </ul>
---	--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauliche Anlage vorhanden Wohn-, Büro-, Geschäftsgebäude usw.</li> <li>Bauliche Anlage vorhanden Garagen, unbewohnte Nebengebäude usw.</li> <li>Bauliche Anlage zu beseitigen</li> <li>vorhandene Baulast</li> <li>vorhandene Flurstücksgrenze</li> <li>Grenze der vorhandene Abstandsflächen</li> <li>Erweiterung Baugrundstück</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauliche Anlage oberirdisch geplant</li> <li>Bauliche Anlage unterirdisch geplant</li> <li>Verkehrsfäche</li> <li>geplante Baulast z.B.</li> <li>geplante Flurstücksgrenze</li> <li>Grenze der geplante Abstandsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asphaltdecke</li> <li>kleinformatige</li> <li>Verbundpflaster</li> <li>plattiert</li> <li>nicht befestigt</li> <li>Grünfläche</li> <li>Mischpflaster</li> <li>Stellplatz</li> <li>Garage</li> <li>Carport</li> <li>Oberkante Mauer</li> <li>Oberkante Dach</li> <li>Oberkante Dachrinne</li> <li>Oberkante First</li> <li>Oberkante Traufe</li> <li>Oberkante Erdgeschoss</li> <li>Oberkante Eingang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geplante Wandhöhe</li> <li>geplante Firsthöhe</li> <li>geplante Brüstungshöhe</li> <li>geplante Oberkante Erdgesch.</li> <li>geplante Gebäuhöhe z.B.</li> <li>geplante Gebäuhöhe z.B.</li> <li>nachrichtlich von Architekten übernommen</li> <li>Gebäudehöhen z.B.</li> <li>vorhandene Geländeoberfläche z.B.</li> <li>geplante Geländeoberfläche z.B.</li> <li>interpolierte Geländeoberfläche z.B.</li> <li>Lärmschutzwand z.B.</li> </ul>
--	---	--	---

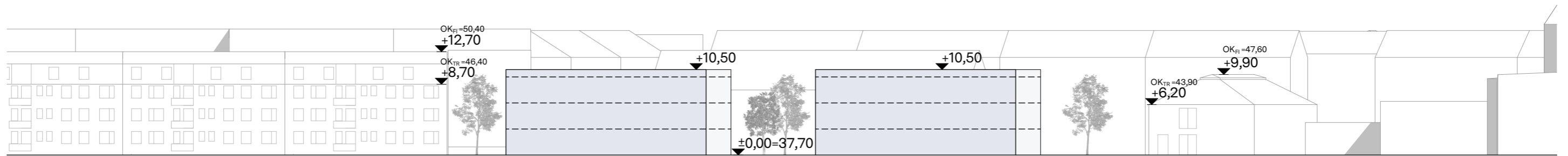




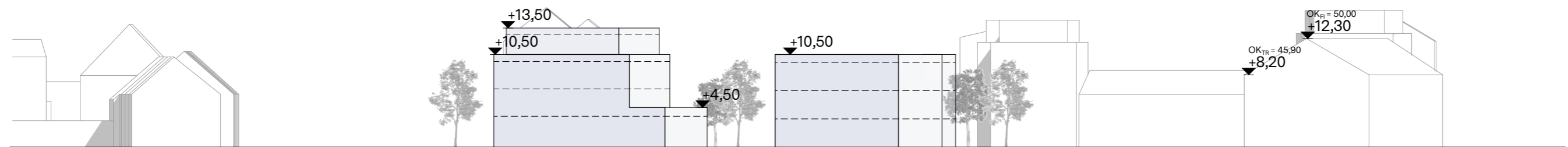
Lageplan



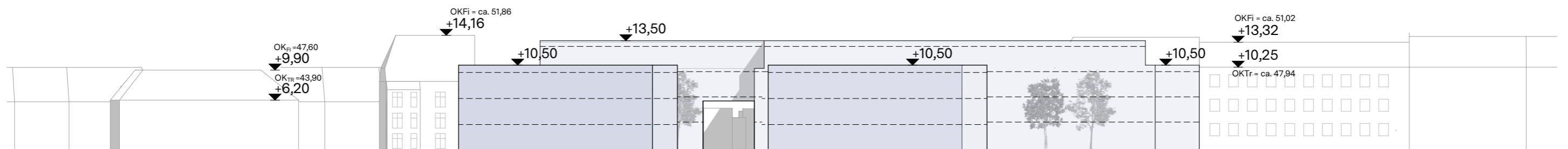
Schemaschnitte



Ansicht Ost Innenhof

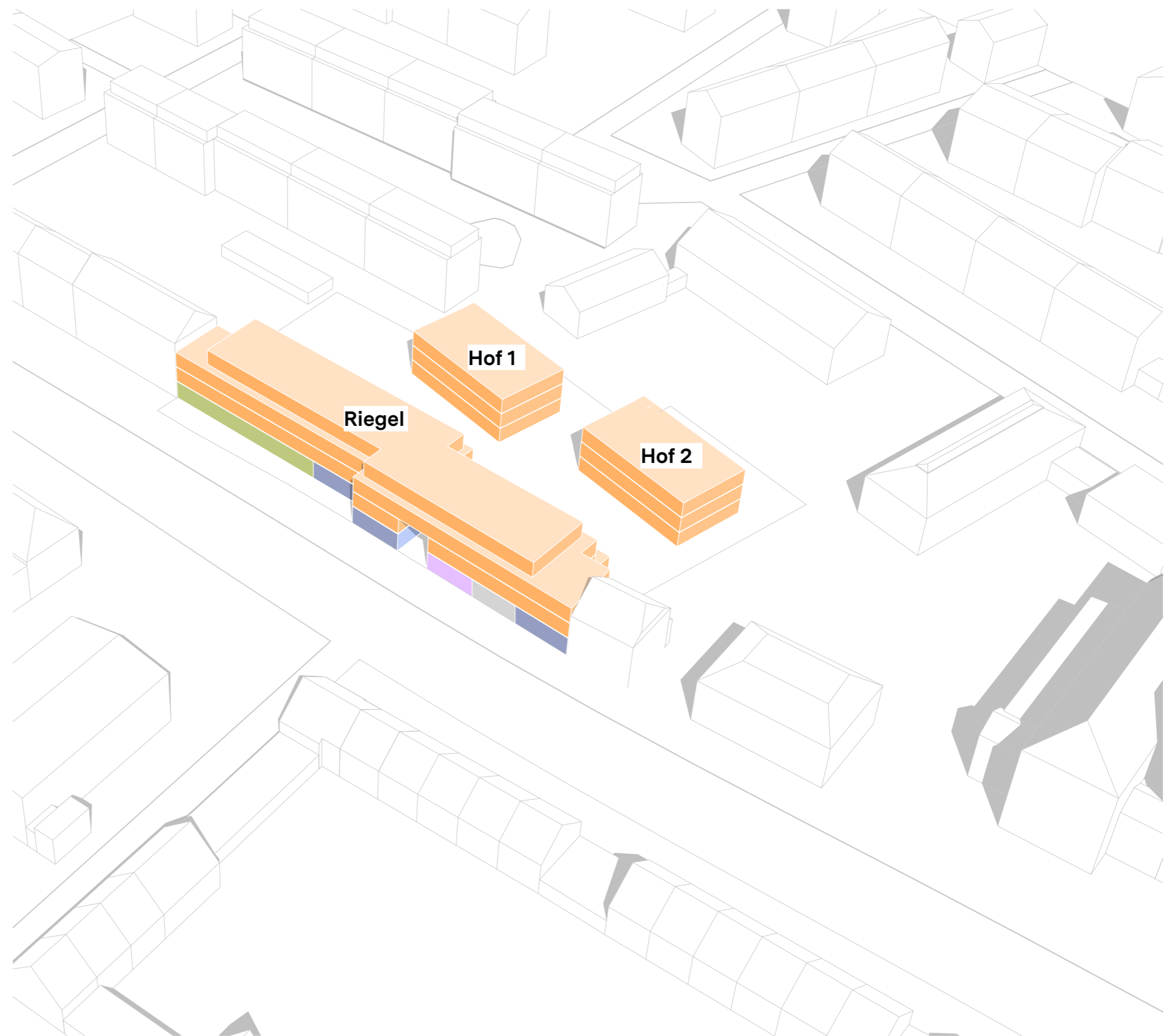


Ansicht Süd Innenhof



Ansicht West Innenhof

Ansichten Innenhof



- Seniorenwohnen
- Kita
- kl. Handel
- Gastronomie
- Sonstiges/ Tiefgarage

## Nutzungsverteilung



# 1. Obergeschoss



M 1:500



Erdgeschoss



M 1:500



Untergeschoss



M 1:500

Objektlage	Gemarkung	Flur	Flurstücksnummer	Flurstücksgröße (m²)	Fläche Hauptanlagen (m²)	Geschosse		Summe GFZ	GRZ	GFZ
						Erdgeschoss (m²)	Obergeschoss (m²)			
Kalkumer Str. 70	Rath	9	174	5.023	1.194	1.194	2.372	3566	0,24	0,71
Kalkumer Str. 85	Rath	3	454	8.754	2.267	2.267	4.534	2.724	0,26	0,31
Elsässer Str. 1	Rath	3	20	372	94	94	188	94	0,25	0,25
Kalkumer Str. 87	Rath	3	19	459	153	153	306	258	0,33	0,56
Kalkumer Str. 80, 82/ Segeberger Weg 2a	Rath	9	10	2.015	345	345	690	1.036	0,17	0,51
Kalkumer Str. 78	Rath	9	11	1.250	252	252	504	757	0,20	0,61
Odenburger Str. 16-24/ Segeberger Weg 1-9	Rath	9	185	5.385	1.764	1.764	3.528	6.216	0,33	1,15
Odenburger Str. 15-29/ Rendsburger Weg 2-4	Rath	9	167	8.362	1.810	1.810	3.620	6.488	0,22	0,78
Rendsburger Weg 1-5	Rath	9	197	1.809	588	588	1.176	2.354	0,32	1,30
Odenburger Str. 14	Rath	9	175	3.712	747	747	1.494	1.494	0,20	0,40
Odenburger Str. 7-13	Rath	9	29	2.647	734	734	1.467	2.201	0,28	0,83
Rheinlandstraße 2a	Rath	3	114	309	114	114	228	228	0,37	0,74
Kalkumer Str. 77	Rath	3	116	294	87	87	174	152	0,30	0,52
Kalkumer Str. 71	Rath	3	501	363	134	134	268	143	0,27	0,47
Kalkumer Str. 65	Rath	3	122	302	81	81	162	124	0,21	0,43
Kalkumer Str. 49	Rath	3	459	259	62	62	124	143	0,21	0,43
Dünenweg 1	Rath	3	510	326	160	160	320	280	0,49	0,86
Eschenweg 24	Rath	3	136	287	77	77	154	131	0,27	0,48
Eschenweg 6	Rath	3	145	282	64	64	128	128	0,23	0,45
Kalkumer Str. 42/ Wiltseder Weg 1	Rath	9	39 + 40	1.043	342	342	684	874	0,33	0,84
Kalkumer Str. 40	Rath	9	41	489	183	183	366	733	0,37	1,50
Kalkumer Str. 35	Rath	9	42	606	180	180	360	720	0,30	1,19
Kalkumer Str. 36	Rath	9	178	700	179	179	358	718	0,26	1,03
Wiltseder Weg 3, 3a, 3b	Rath	9	119	2.468	599	599	1.198	1.798	0,24	0,73
Wiltseder Weg 5, 5a, 5b	Rath	9	125	2.931	590	590	1.180	1.771	0,20	0,60

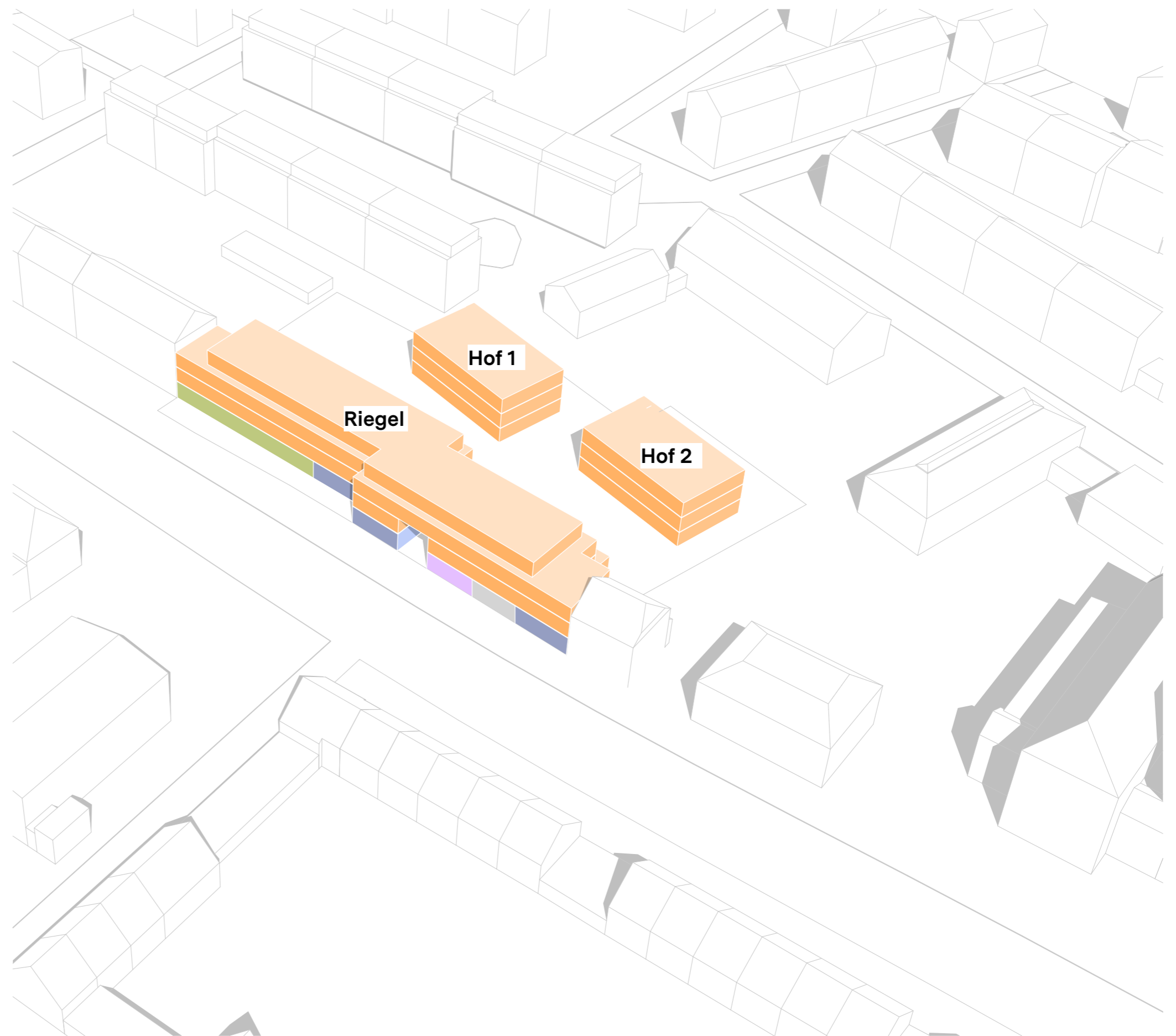
GRZ =  $\frac{\text{Grundfläche Hauptanlagen}}{\text{Grundstück}}$

GFZ =  $\frac{\text{Geschossfläche Hauptanlagen}}{\text{Grundstück}}$

Die Berechnung erfolgte auf Grundlage der Katasterkarte ohne örtliches Aufmaß und Ortvergleich!!!!

Die Geschossigkeit der Gebäude wurde den Katasterunterlagen entnommen. Keine Überprüfung der Geschossigkeit nach § 2 (5), (6) BauO NRW.





- Seniorenwohnen
- Kita
- kl. Handel
- Gastronomie
- Sonstiges/ Tiefgarage

## Nutzungsverteilung



Hofperspektive



Vogelschau