

 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage Angermunder Straße 51a - Neubau eines Einfamilienhauses

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 5	27.05.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der erforderlichen Befreiungen. Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der GFZ sowie für das Überschreiten von Baugrenzen.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5488/11. Folglich erfolgt die bauplanungsrechtliche Beurteilung gemäß § 30 Absatz 1 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt unter anderem eine GFZ von 0.5 sowie durch Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Auf dem Grundstück Angermunder Straße 51 befindet sich bereits ein Gebäude. Rückwärtig ist der der Neubau eines Einfamilienhauses geplant. Hierfür soll das vorhandene Grundstück geteilt werden. Ebenfalls sollen eine Garage für 2 PKW-Stellplätze sowie eine Fahrradgarage errichtet werden. Diese sollen über die Straße Lingeweide angefahren werden. Für das Bauvorhaben sind die folgenden Befreiungen erforderlich: Das Wohnhaus und die Garagen befinden sich zum Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die GFZ wird um 0,02 überschritten.

Aufgrund der Grundstücksgröße von mehr als 1000 m² und der Bebauung im rückwärtigen Bereich fallen die Genehmigungen der erforderlichen Befreiungen in die

Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Hinsichtlich der Bebauung außerhalb der Baugrenzen wurden ähnliche Befreiungen in der näheren Umgebung bereits vielfach erteilt. Dies betrifft die Adressen Angermunder Straße 41a, 43a und 43. Hier befinden sich die Gebäude gänzlich außerhalb der überbaubaren Fläche.

Unter den Adressen Angermunder Straße 49, 51 und Lingeweide 22 befinden sich Teile der Gebäude außerhalb der Baufenster. Die festgesetzte GRZ von 0,4 wird mit 0,35 trotz der Überschreitung unterschritten. Zudem werden die festgesetzte GRZ und die GFZ auch nach der Teilung durch das Bestandsgebäude Angermunder Straße 51 eingehalten.

Die Überschreitung der GFZ um 0,02 stellt eine geringfügige Überschreitung dar. Diese kommt zustande, da die Grundstücksfläche hinter der Nutzungsgrenze nicht für die Berechnung der Gesamtgrundstücksfläche herangezogen wird.

Nachrichtlich:

Für das Vorhaben muss ein Baum gefällt werden. Dieser befindet sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Eine entsprechende Ersatzpflanzung wird in Absprache mit dem Gartenamt auf dem Grundstück vorgenommen. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt auf dem Baugrundstück. Die Erschließung soll langfristig wie im im Bebauungsplan festgesetzt über die Erweiterung der Verkehrsfläche an der Lingeweide erfolgen, die derzeit noch nicht ausgebaut ist und sich noch im Privateigentum des Bauherrn befindet. Hierfür wird ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Düsseldorf und dem Bauherrn geschlossen werden. Die Entwässerung des geplanten Gebäudes erfolgt bis zur Umsetzung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche provisorisch über das an der Angermunder Straße gelegene Grundstück Nr. 51 und wird öffentlich-rechtlich per Baulast gesichert.

Anlagen:

Katasterauszug
Katasterauszug 2
Luftbild
Bebauungsplan
BV Bebauungsplan 2
Lageplan
Grundriss EG
Schnitte
Ansicht