



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage Meineckestraße 32-38 - Neubau von 9 Mehrfamilienhäusern sowie eines Bürogebäudes und Tiefgarage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium

Bezirksvertretung 1

Sitzungsdatum

30.04.2021

Beratungsqualität

Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung des Vorbescheides.

Sachdarstellung:

Die Bezirksvertretung hat in der Sitzung vom 01.12.2017 einer Bauvoranfrage für die Errichtung einer Wohnbebauung auf einer Teilfläche des Grundstückes zugestimmt (171/200/2017). Beantragt waren u.a. Befreiungen von den Baugrenzen sowie von der Art der Nutzung. Nunmehr soll das gesamte Grundstück bebaut werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5380/31, der für das Grundstück Kerngebiete (MK 1 u. MK 2) ausweist. Weiterhin setzt der B-Plan Baugrenzen, geschlossene Bauweise, Geschossigkeiten von IV – VI, Gebäudehöhen, Bautiefen, Geschossflächenzahlen von 3,0 bzw. 2,5 (MK1/MK2) sowie den Zufahrtsbereich der Tiefgarage fest.

Ebenso wie in der vorherigen Planung sind auch hier Befreiungen von der Art der Nutzung, den Baugrenzen und der GFZ beantragt.

Entlang Am Bonnhof entsteht ein Bürogebäude mit separater Tiefgarage, das sich über das festgesetzte Kerngebiet (MK-1) erstreckt und die Baugrenzen überschreitet.

Die zur Danziger Straße geplanten Blockrandgebäude sowie die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgarage überschreiten ebenso die festgesetzten Baugrenzen. Straßenbegleitend zur Meineckestraße entstehen drei Solitärgebäude. Diese befinden sich außerhalb der im B-Plan festgesetzten überbaubaren Flächen und in offener Bauweise.

Durch die geplante Bebauung wird die festgesetzte GFZ um 0,23 sowie 1,0 im MK1- bzw. MK2-Gebiet überschritten.

Begründung:

Der B-Plan hatte bereits seinerzeit die Intention, neben einer lärmschützenden Büroneubebauung auch Wohnen in dem Bereich zuzulassen. Mittlerweile haben sich die technischen Möglichkeiten deutlich verbessert, sodass Wohnen auch in lärmbelasteten Bereichen zugelassen werden kann.

Hierbei wird die Grundidee des Bebauungsplanes umgesetzt. Entlang der Danziger Straße entsteht der städtebaulich gewünschte Riegel. Die Solitärgebäude an der Meineckestraße bilden weiterhin die planerisch vorgesehene kammartige Struktur.

Die veränderte Positionierung der Gebäude und infolgedessen die Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht eine Verbesserung des Schallschutzes und die Entstehung weiterer Wohneinheiten.

Zudem erfolgt durch die geplante Baumasse insgesamt nur eine geringfügige Überschreitung der Festsetzungen des B-Plans.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgarage werden so ausgeführt, dass sie auch für Fahrradfahrer gefahrlos nutzbar sind. Der Hauptzufahrtsbereich für das Bürogebäude entsteht im Bereich der Danziger Straße/Am Bonneshof.

Weiterhin setzt die Wohnbebauung das Handlungskonzept Wohnen um, auch wenn dies nicht durch den Bebauungsplan vorgegeben wird.

Nachrichtlich:

Der Stellplatznachweis soll in den geplanten Tiefgaragen erfolgen und wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachgewiesen. Ebenso wird darin eine detaillierte Fassadengestaltung geprüft werden. Satzungsgeschützte Bäume sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Anlagen:

Luftbild
Flurkarte
B-Plan 5380 31
Lageplan
Ansichten
Schnitte
Dachaufsichten
Freiraumplanung
Visualisierung 1
Visualisierung 2
Visualisierung 3
Vorlage 171/200/2017



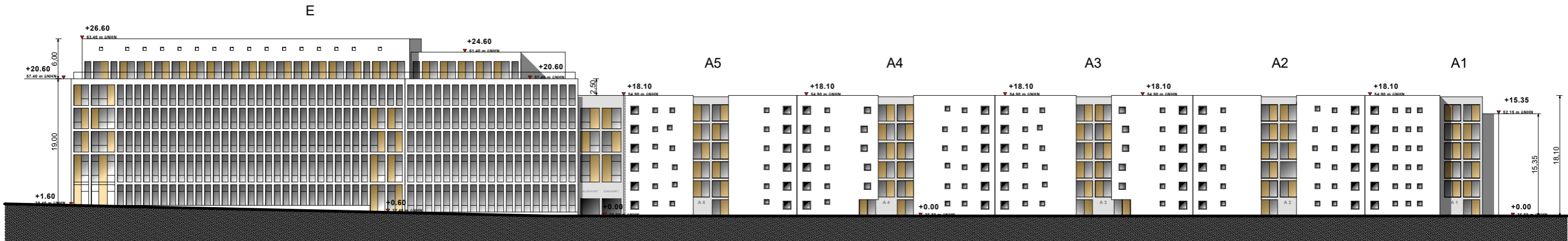




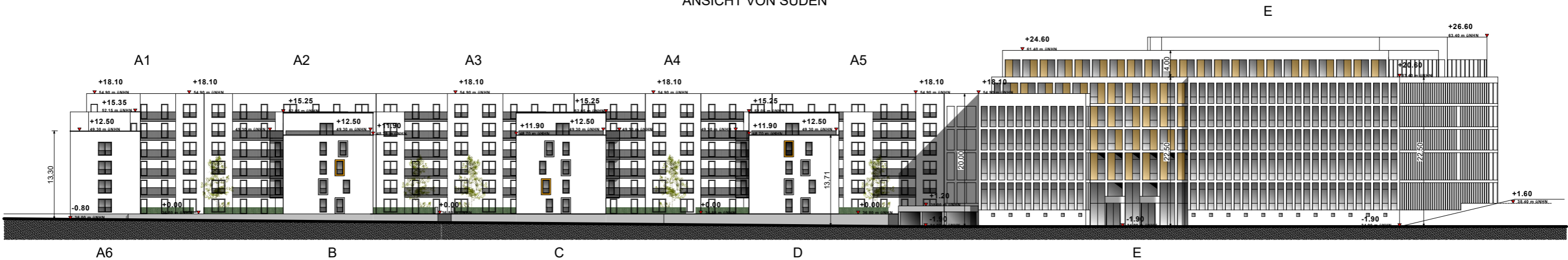
Auflistung der verwendeten Dienste

| URL | Layer | Nutzungsbedingungen | Zugriffseinschränkungen |
|---|-------------|--|--|
| WebAtlasDE | webatlas | Diese NRW-Instanz des WebAtlasDE ist eine gecachte Version des vom Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) bereitgestellten Dienstes, die nur innerhalb von Anwendungen der Landesverwaltung NRW genutzt werden darf. Die Inhalte des WebAtlasDE sind urheberrechtlich geschützt. Für den Erwerb von Nutzungsrechten an dem zugrunde liegenden Webdienst WebAtlasDE wenden Sie sich bitte an das Dienstleistungszentrum des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie und Zentrale Stelle Geotopographie der AdV: http://www.geodatenzentrum.de/geodaten/gdz?l=kontakt . Die NRW-Instanz ist für das Gebiet Nordrhein-Westfalens zudem um Daten der Liegenschaftskarte NRW erweitert. | Die Nutzung des Dienstes ist nur innerhalb von Anwendungen der Landesverwaltung NRW erlaubt. |
| EuroGlobalMap | nw_egm_nlbe | Die Urheberrechte für die Datengrundlage "EuroGlobalMap" liegen bei EuroGeographics. Es gilt folgender Copyright-Hinweis: "This product includes Intellectual Property from European National Mapping and Cadastral Authorities and is licensed on behalf of these by EuroGeographics. Original product is freely available at www.eurogeographics.org . Terms of the licence available at http://www.eurogeographics.org/form/topographic-data-eurogeographics ". Die Urheberrechte für den Dienst und die Präsentation der Daten liegen beim Land NRW vertreten durch die Bezirksregierung Köln. Eine Verwendung des Dienstes ohne vorherige schriftliche Genehmigung ist nicht gestattet. Haftungsbeschränkung: Für die Kompatibilität der zur Verfügung gestellten Daten oder Dienste mit den Systemen des Nutzers, die inhaltliche Richtigkeit, eine bestimmte Datenqualität oder die dauerhafte Bereitstellung wird keine Haftung übernommen. Davon ausgenommen sind Schadensersatzansprüche auf Grund einer Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit. Ebenfalls ausgenommen ist die Haftung für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. Eine über gesetzliche Schadensersatzansprüche hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen. | Es gelten keine Beschränkungen. |
| https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dvg? | nw_dvg_bld | Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: siehe http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf | Es gelten keine Beschränkungen. |

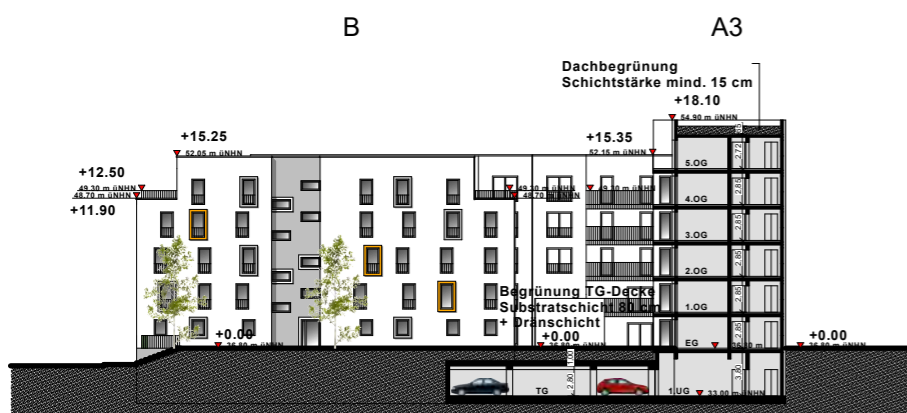
ANSICHT VON NORDEN



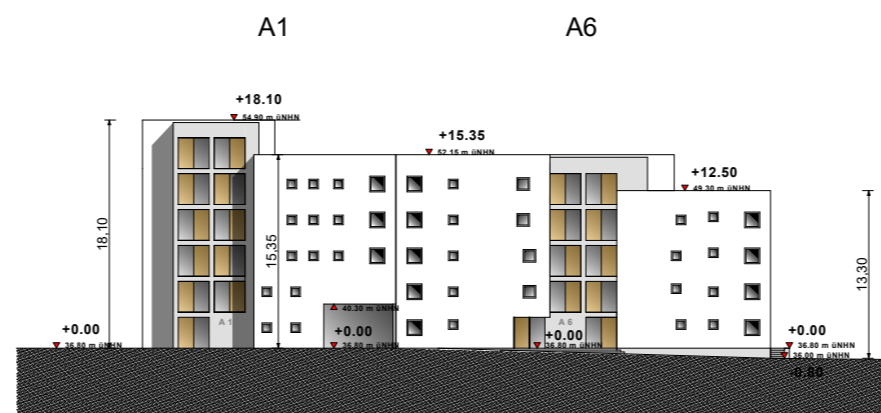
ANSICHT VON SÜDEN



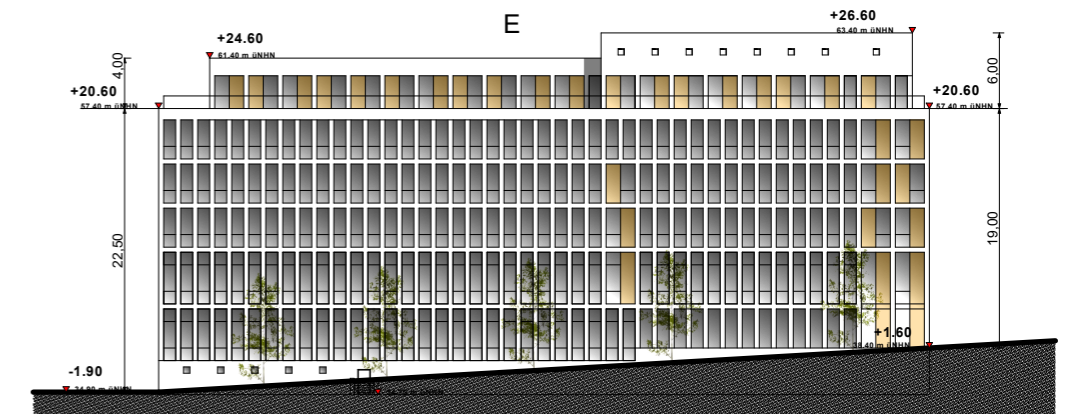
ANSICHT B VON OSTEN



ANSICHT VON WESTEN



ANSICHT VON OSTEN

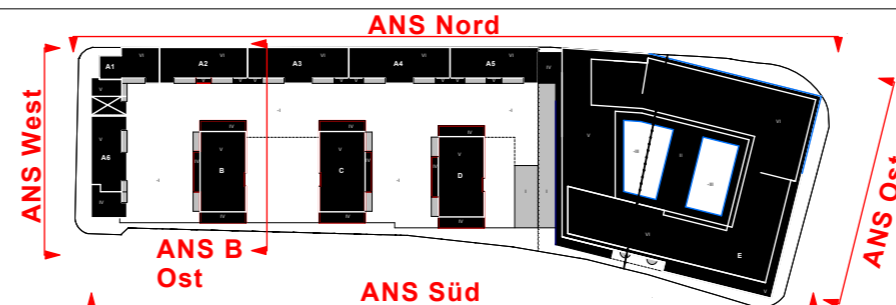


BAUVORHABEN:

Antrag auf Vorbescheid

Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus 9 Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 174 Wohneinheiten und einer Tiefgarage sowie eines Bürogebäudes mit Tiefgarage

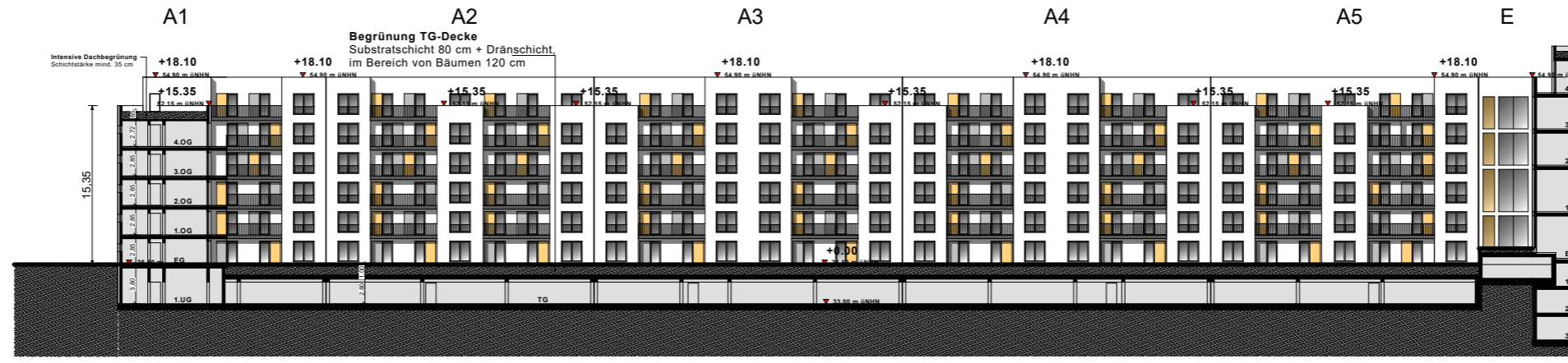
Meineckestraße 32, 34, 36, 38
40474 Düsseldorf



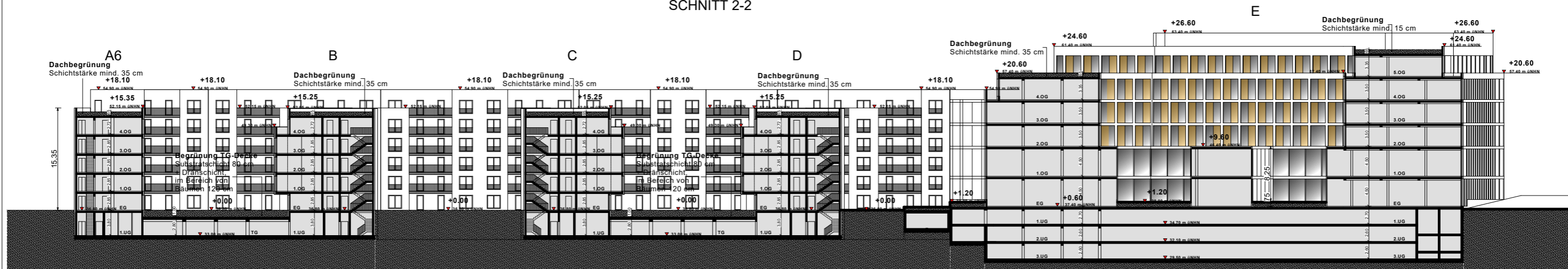
| Maßstab | Datum | Blattgröße |
|---------|------------|------------|
| 1:600 | 16.06.2020 | DIN A3 |

Ansichten

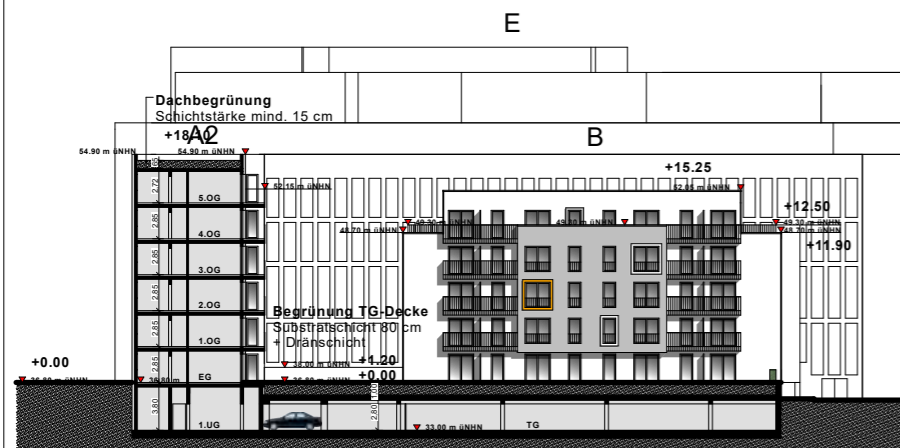
SCHNITT 1-1 / ANSICHT A1-A5 VON SÜDEN



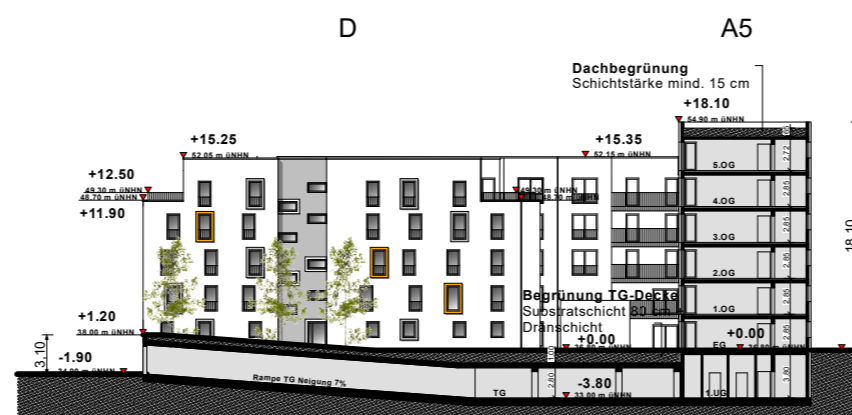
SCHNITT 2-2



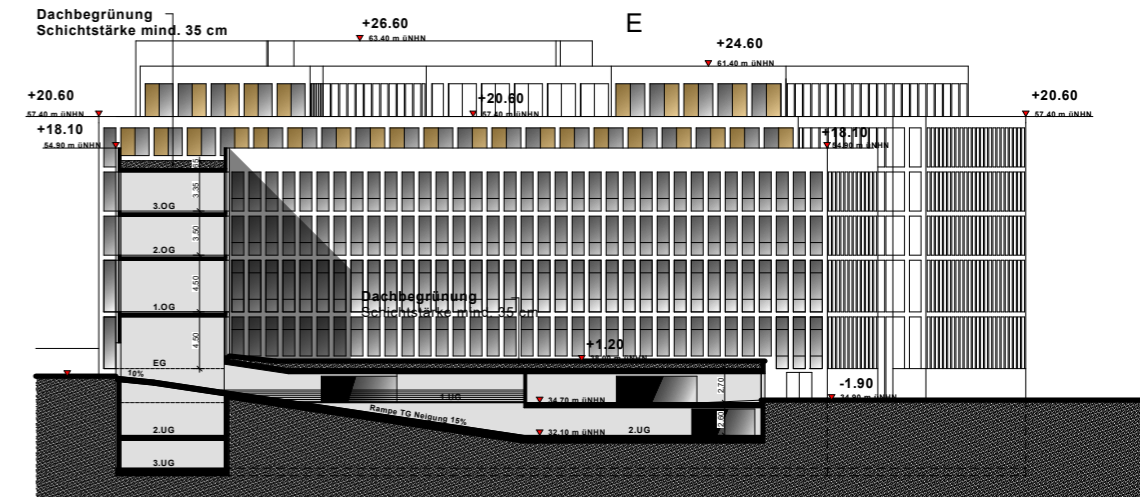
ANSICHT B VON WESTEN



SCHNITT 3-3 - ANSICHT D VON OSTEN



SCHNITT 4-4 - ANSICHT E VON WESTEN

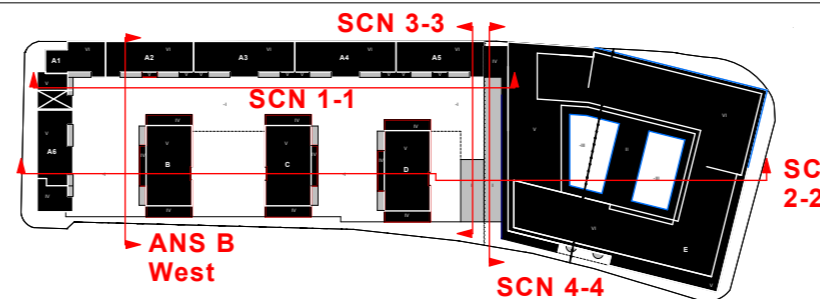


BAUVORHABEN:

Antrag auf Vorbescheid

Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus 9 Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 174 Wohneinheiten und einer Tiefgarage sowie eines Bürogebäudes mit Tiefgarage

Meineckestraße 32, 34, 36, 38
40474 Düsseldorf



| Maßstab | Datum | Blattgröße |
|---------|------------|------------|
| 1:600 | 16.06.2020 | DIN A3 |

Schnitte/Ansichten

DANZIGER STRASSE

A2

A3

A4

A5

A1

A6

MEINECKESTRASSE

B

C

D

MEINECKESTRASSE

E

AM BONNESHOF

Büro- und
Nebenflächen
1.852 m²

DACHAUFSICHT

5.0 G

BAUVORHABEN:

Antrag auf Vorbescheid

Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus 9 Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 174 Wohneinheiten und einer Tiefgarage sowie eines Bürogebäudes mit Tiefgarage

Meineckestraße 32, 34, 36, 38
40474 Düsseldorf



| Maßstab | Datum | Blattgröße |
|--------------------|-------------|------------|
| 1:600 | 16.06.2020 | DIN A3 |
| Grundriss | | |
| Wohnhäuser | Dach | |
| Bürogebäude | 5.OG | |

DANZIGER STRASSE

PLANSTRASSE

Ein- und
Ausfahrt
TG Büro

A2

A3

A4

A5

A1

Spielfläche

Durchfahrt

Spielplatz

Spielplatz

Quartiers- und
Spielplatz

B

C

Quartiers- und
Spielplatz

D

Ein- und
Ausfahrt
TG Wohnen

Ein- und
Ausfahrt
Fahrräder +
Anlieferung

E

MEINECKESTRASSE

MEINECKESTRASSE

AM BONNESHOF

FREIRAUM

BAUVORHABEN:

Antrag auf Vorbescheid

Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus 9 Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 174 Wohneinheiten und einer Tiefgarage sowie eines Bürogebäudes mit Tiefgarage

Meineckestraße 32, 34, 36, 38
40474 Düsseldorf



| | | |
|---------|------------|------------|
| Maßstab | Datum | Blattgröße |
| 1:600 | 16.06.2020 | DIN A3 |

Freiraum

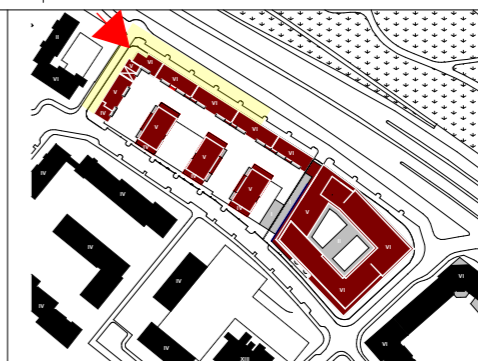


A3

A2

A1

A6



| | | |
|---------|-------|------------|
| Maßstab | Datum | Blattgröße |
|---------|-------|------------|

| | | |
|------|------------|--------|
| o.M. | 29.07.2020 | DIN A3 |
|------|------------|--------|

Visualisierung

A1-A2-A3-A6



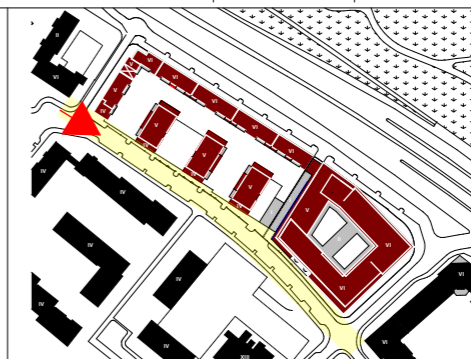
A6

B

C

D

E



| | | |
|---------|-------|------------|
| Maßstab | Datum | Blattgröße |
|---------|-------|------------|

| | | |
|------|------------|--------|
| o.M. | 29.07.2020 | DIN A3 |
|------|------------|--------|

Visualisierung

A6-B-C-D-E



A1

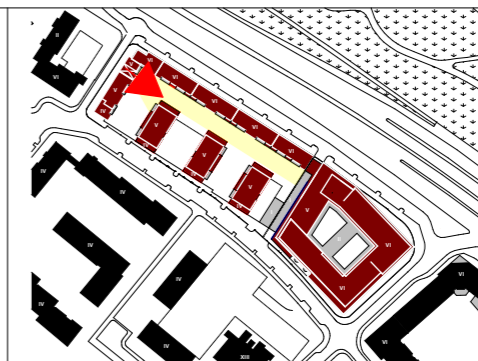
A2-A5

E

D

C

B



| | | |
|---------|-------|------------|
| Maßstab | Datum | Blattgröße |
|---------|-------|------------|

| | | |
|------|------------|--------|
| o.M. | 29.07.2020 | DIN A3 |
|------|------------|--------|

Visualisierung
 Wohnhof
 A1-B-C-D-E

öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage Meineckestraße 30,a-c,32,a-c,34,a-c
- Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und einer Schallschutzwand

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung 1 beschließt die Erteilung der erforderlichen Befreiungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Sachdarstellung:

Das Grundstück Meineckestraße 30,a-c,32,a-c,34,a-c liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 5380/31. In dem festgesetzten Kerngebiet ist in Teilbereichen eine Wohnnutzung gemäß B-Plan zulässig.

Geplant ist nunmehr, neben diesen Bereichen auch im nordöstlichen Baufeld unmittelbar zur Danziger Straße hin Wohngebäude zu errichten. Es sollen sechs Mehrfamilienhäuser mit 66 barrierefreien Wohneinheiten und einer 1-geschossigen Tiefgarage entstehen. Die Häuser sind IV-geschossig mit Staffelgeschoss und zur Danziger Straße hin VI-geschossig vorgesehen.

Zum Schutz der Wohnbebauung soll die bestehende Lärmschutzwand an der Danziger Straße weiter ausgebaut werden.

Für die Verwirklichung von Wohnen im Kerngebiet ist eine Befreiung von der Art der Nutzung erforderlich. Die Planung sieht vor, dass in den Wohnhäusern an der Danziger Straße die Nebenräume zur Straße und die Wohn- und Schlafräume zum beruhigten Innenhof hin angeordnet sind.

Die Baukörper B und C werden entgegen der Festsetzungen in offener Bauweise errichtet. Dies ist erforderlich, da die lärmgeschützten Aufenthaltsräume im Baukörper A ausreichend belichtet werden müssen.

Die Wohnhäuser B1 und B2 liegen teilweise, die Gebäude C1 und C2 vollständig außerhalb der Baugrenzen. Dies ergibt sich aus den Grundstücksverhältnissen und dem Erfordernis, in diesem Bereich ausreichende Abstände zu den Nachbarn einzuhalten.

Der B-Plan setzt die Tiefgaragenzufahrt an der westlichen Grundstücksgrenze fest. Die Zufahrt soll nun direkt an der Meineckestraße realisiert werden. Es wird eine direkte und kürzere Anfahrt von der Straße erreicht und der Grundriss der Tiefgarage wird optimiert.

Bedenken gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiungen besehen aus den dargelegten Gründen nicht.

Für das Vorhaben ist der Nachweis von 49 Stellplätzen erforderlich. Insgesamt werden 51 Stellplätze in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen. Zusätzlich sind dort Fahrradstellplätze vorgesehen.

Von dem Vorhaben sind keine satzungsgeschützten Bäume betroffen.

Die Bezirksvertretung ist für die Entscheidung zuständig, da Befreiungen nach § 31 BauGB erteilt werden sollen, das Grundstück größer als 1.000 m² ist und das Bauvolumen 7.000 m³ übersteigt.

Anlagen:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Grundrisse EG und TG
- Ansichten
- Schnitte
- Übersichtspläne

Beratungsfolge:

| Gremium | Sitzungsdatum | Ergebnis |
|---------------------|---------------|------------------|
| Bezirksvertretung 1 | 01.12.2017 | -/- ² |

1) Die Sitzung wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht geplant.

2) Das Beratungsergebnis wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht erfasst.

Alternative:

keine

Amt / Institut:

Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Zuschke