


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage Grafenberger Allee 107a – Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage im Grundstücksinnenbereich

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	25.06.2025	Entscheidung
Bezirksvertretung 2	01.07.2025	Anhörung

Beschlussdarstellung:

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

Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der Art der Nutzung, von der festgesetzten Bautiefe sowie für das Überschreiten der festgesetzten Flächen für Garagen.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5677/42. Dieser setzt eine private Grünfläche sowie Baugrenzen für eine zweigeschossige Tiefgarage fest.

Geplant ist die Errichtung eines IV-geschossigen Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten und einer Tiefgarage im Blockinnenbereich zwischen Grafenberger Allee, Neander-, Hermann- und Ackerstraße. Dieses soll als schmaler Riegel parallel zur straßenseitigen, bestehenden Bebauung im Hinterhof auf einer 1000 m² großen Tiefgarage errichtet werden.

Der Bebauungsplan setzt unter anderem für das Vorhabengrundstück eine private Grünfläche fest. Tatsächlich ist der Bereich jedoch im Bestand mit einer I-geschossigen Garagenanlage (derzeit insgesamt 46 PKW-Stellplätzen) bebaut. Die

Garagen sind bereits vor Aufstellung des geltenden Bebauungsplans genehmigt und errichtet worden.

Für das Bauvorhaben sind drei Befreiungen erforderlich.

Im Bereich der privaten Grünfläche ist die Bebauung durch ein Mehrfamilienhaus zur Wohnnutzung vorgesehen. Hier ist eine Befreiung von der Art der Nutzung erforderlich. Die Hälfte der Wohnungen, die errichtet werden sollen, sind für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Es sind zudem Befreiungen von der festgesetzten Bautiefe und von der festgesetzten Fläche für Garagen erforderlich.

Die geplante Tiefgarage liegt geringfügig außerhalb der im Bebauungsplan eingezeichneten Baufenster für unterirdische Garagen. Die Überschreitung beträgt 1,00 m bis 2,15 m.

Aufgrund des Bauvolumens von mehr als 7000 m³, der Grundstücksfläche von mehr als 1000 m² und der Beurteilung nach § 201a BauGB fällt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen in die Zuständigkeit des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung.

Begründung:

Das Vorhaben dient der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum in einem Quartier mit angespanntem Wohnungsmarkt. Gemäß dem Düsseldorfer Baulandmodell werden 50% der Wohnungen gefördert. Die genaue Lage der Wohnungen ist Teil des weiteren Genehmigungsverfahrens.

Hinsichtlich der Grünbilanz ist die Fläche derzeit zu 100% versiegelt. Durch das Vorhaben wird die vollständige Entsiegelung des Grundstücks aufgehoben.

Mit Ausnahme der neuen Zuwegung wird eine versickerungsfähige Fläche geschaffen. Mit Pflanzungen von Bodendecken, Kleingehölzen und Solitäräumen wird für den Innenhof das Mikro-Klima positiv verändert und zu mehr Biodiversität beigetragen. Von oberirdischen Stellplätzen wird bewusst abgesehen. Das Flachdach der neuen Bebauung soll intensiv begrünt werden.

Die Garage liegt geringfügig außerhalb des festgesetzten Baufensters für unterirdische Garagen. Die Tiefgarage wird in den Ausdehnungen weiter, da zum einen auf die Zweigeschossigkeit verzichtet werden soll und nicht noch tiefer in den Boden eingegriffen werden soll. Zudem werden zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen im Sinne einer Quartiersgarage solche für die Nachbarschaft angeboten. Gleichzeitig wird eine Entsiegelung des heute vollflächig versiegelten Grundstücks erreicht.

Südlich angrenzend befindet sich die Wohnbebauung „Ackerlofts“ im Hinterhof des Grundstückes Ackerstr. 144. Daher ist es sinnvoll, auch im Hinterhof der Grafenberger Allee 107 die Flächen hier ebenfalls einer Wohnbebauung zu Verfügung zu stellen.

Die geplante Quotierung gem. Baulandmodell beträgt 50 % und beinhaltet gefördertes Wohnen (Gesamtwohnfläche 1.290 m², gefördert 645 m²).

Um die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB erteilen und als Teil der öffentlichen Belange das Baulandmodell umsetzen zu können, wird die Verwaltung eine Nebenbestimmung in den Vorbescheid aufnehmen, wonach die Antragstellerin verpflichtet ist, vor Einreichung eines Bauantrages einen Vertrag mit der Stadt zu schließen, der den Bau und die Vermietung von 645 qm gefördertem

Mietwohnungsbau hat. Die Herstellung des geförderten Wohnungsbaus wird durch einen Vertrag mit dem Stadtplanungsamt abgesichert.

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

Nachrichtlich:

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Die erforderlichen 17 PKW Stellplätze werden für das bestehende straßenseitige Gebäude und den geplanten Neubau im Innenhof nachgewiesen. Darüber hinaus werden dem Quartier weitere 12 PKW Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt.

Anlagen:

Katasterplan
Luftbild
Schrägluftbild
Luftbild II
Lageplan I
Bebauungsplan
Lageplan II
Grundriss Untergeschoss
Grundrisse
Systemschnitt
Schnitt
Bestandspläne
Bebauungsplan Überschreitung Baufenster Garage