



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Geplante Straße 3867 5, 7, 9, 11, 13, 15
– Errichtung von 14 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 2		Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die erforderlichen Befreiungen. Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der Baugrenzen, der Fläche für eine Gemeinschaftsanlage, des Mindestabstandes von Spielfläche zu Wohn- und Schlafräumen sowie der Geschossigkeit.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück an der geplanten Straße 3867 (Hausnummern 5, 7, 9, 11, 13, 15) – eine zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht öffentlich gewidmete Straße – liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 02/005. Dieser enthält unter anderem Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit, der Baugrenzen und einen Mindestabstand von Spielflächen zu Wohn- und Schlafräumen. Zudem setzt der Bebauungsplan im zeichnerischen Teil eine Fläche für eine Gemeinschaftsanlage (Kinderspielplatz) fest.

In Düsseldorf Flingern entstand in den letzten Jahren das Quartier Grafental und in Grafental Ost ist neben der Errichtung einer Kindertagesstätte und einer Schule insbesondere Wohnungsbau im WA 1 bis WA 4 geplant.

Geplant ist die Errichtung von 14 Mehrfamilienhäusern (Bauteile A-N) mit insgesamt 215 freifinanzierten Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage. Im Innenhof des Wohnkomplexes soll zudem gemäß Bebauungsplan ein Kinderspielplatz entstehen.

Darüber hinaus wird parallel ein weiteres Bauvorhaben für die Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses im WA 1 vorgestellt.

Für das Bauvorhaben sind die folgenden Befreiungen erforderlich.

Das Vorhaben überschreitet die festgesetzte Baugrenze westlich des Flurstücks durch die Randbebauung im Westflügel (Bauteile G, H, I, J, K) in Richtung Osten um bis zu 2,19 m.

Die Baugrenze, welche südlich in der Mitte des Flurstücks beginnt wird durch die Hofbebauung (Häuser L, M, N) ebenfalls überschritten. Dabei überschreitet das Haus L die Baugrenze um 2,84 m in Richtung Osten, das Haus M um 4,84 m in Richtung Osten und das Haus N um 0,84 m in Richtung Osten sowie 1,65 m in Richtung Westen.

Der Nordflügel (Bauteil E) überschreitet nördlich des Grundstücks in großen Teilen die Baugrenze, da hier vorgesehen ist, die Blockrandbebauung fortzusetzen. Ziel ist die Herstellung eines durchgehenden Fassadenverlaufs entlang der geplanten Verlängerung der Hohenzollernallee.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Hauses N eine Geschossigkeit von V Vollgeschossen fest. Diese wird eingehalten. Da das Gebäude jedoch die Baugrenze in Richtung Haus M geringfügig überschreitet, ragt es in den Bereich hinein, in dem lediglich IV Vollgeschosse festgesetzt sind. Dadurch entsteht eine partielle Überschreitung um ein Geschoss auf einer Tiefe von ca. 1,46 m.

Für den nordwestlichen Teil (Haus G) des Flurstücks ist eine Geschossigkeit von VI Vollgeschossen festgesetzt. Diese wird ebenfalls eingehalten. Da das Gebäude G jedoch über Eck geplant ist, erstreckt es sich in einen Bereich, in dem lediglich V Vollgeschosse zulässig sind. Dort ergibt sich eine weitere partielle Überschreitung auf einer Tiefe von ca. 6,21 m.

Für alle Bauteile sind Balkone und Terrassen vorgesehen, die die festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Grundsätzlich lässt der Bebauungsplan Überschreitungen durch Balkone und Terrassen in bestimmten Maßen zu. Die geplanten Bauteile überschreiten diese zulässigen Maße jedoch teilweise, sodass eine Befreiung erforderlich wird.

Der Bebauungsplan setzt im zeichnerischen Teil eine Fläche für eine Gemeinschaftsanlage (Kinderspielplatz) fest. Die geplanten Spielflächen überschreiten diesen Bereich teilweise bzw. sind leicht verschoben angeordnet.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 des Bebauungsplans ist ein Mindestabstand von 7 m zwischen Spielflächen und Wohn- / Schlafräumen einzuhalten. Dieser Abstand wird in einzelnen Wohnungen der Bauteile M und N um bis zu 2 m unterschritten.

Aufgrund des Bauvolumens von mehr als 7000 m³ sowie der Grundstückfläche von über 1000 m² fällt die Zustimmung in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Im Hinblick auf die Überschreitung der Baugrenze im Westflügel (Bauteile G, H, I, J, K), wird durch die geplanten Baukörper A-D im östlichen Bereich die Baugrenze unterschritten und so eine Kompensation innerhalb des Plangebietes erreicht. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Auch die Überschreitung der Baugrenze der Hofhäuser (Häuser L, M, N) ist

städtebaulich vertretbar. Um die städtebauliche Figur zu gliedern und qualitätsvolle Außenräume zu schaffen, werden die Baukörper leicht gegeneinander versetzt. Gleichzeitig entsteht westlich der Häuser L und M eine Unterschreitung der festgesetzten Baugrenze, die auch hier die Überschreitungen kompensiert.

Bezüglich der Überschreitung der Baugrenze im Nordflügel (Haus E) ist im Erdgeschoss bis 1. Obergeschoss des Hauses E ein Durchgang vorgesehen, der einen Zugang zum Innenhof ermöglicht. Hierdurch geht keine wesentliche Fläche für die Schaffung von Wohnraum verloren.

Die Überschreitung der Geschossigkeit im Hofbereich (Haus N) betrifft lediglich einen kleinen Teilbereich und ist städtebaulich unbedenklich. Die Grundzüge der Planung werden nicht tangiert, da das angrenzende Gebäude M mit einem Geschoss weniger ausgeführt wird.

Hinsichtlich der Überschreitung der Geschossigkeit im Nordwest-Flügel (Haus G) werden die angrenzenden Gebäude mit einem Geschoss weniger geplant, wodurch das Eckgebäude gestalterisch hervorgehoben wird.

Die Überschreitungen durch die Balkone und Terrassen sind geringfügig. Sie dienen der Verbesserung der Wohnqualität und führen zu keiner Beeinträchtigung der städtebaulichen Grundkonzeption.

Aufgrund notwendiger Flächenvorhaltungen für die Feuerwehr konnte die Spielfläche nicht vollständig an der festgesetzten Stelle realisiert werden. Durch die Verlagerung wird die Funktion jedoch vollständig erfüllt. Städtebauliche Bedenken bestehen nicht.

Die Unterschreitungen des Mindestabstandes von Spielfläche zu Wohn- und Schlafräumen sind geringfügig und resultieren aus der notwendigen Verlagerung der Spielflächen aufgrund der Feuerwehrflächen. Der mit der Festsetzung verfolgte Zweck (Sicherstellung eines sozial- und sicherheitsverträglichen Abstands) wird weiterhin erreicht. Bei der Spielfläche am Bauteil M handelt es sich um eine kleine Anlage mit geringer Frequentierung, sodass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen.

Die Verwaltung hat gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiungen sowie der Ausnahme keine Bedenken.

Nachrichtlich:

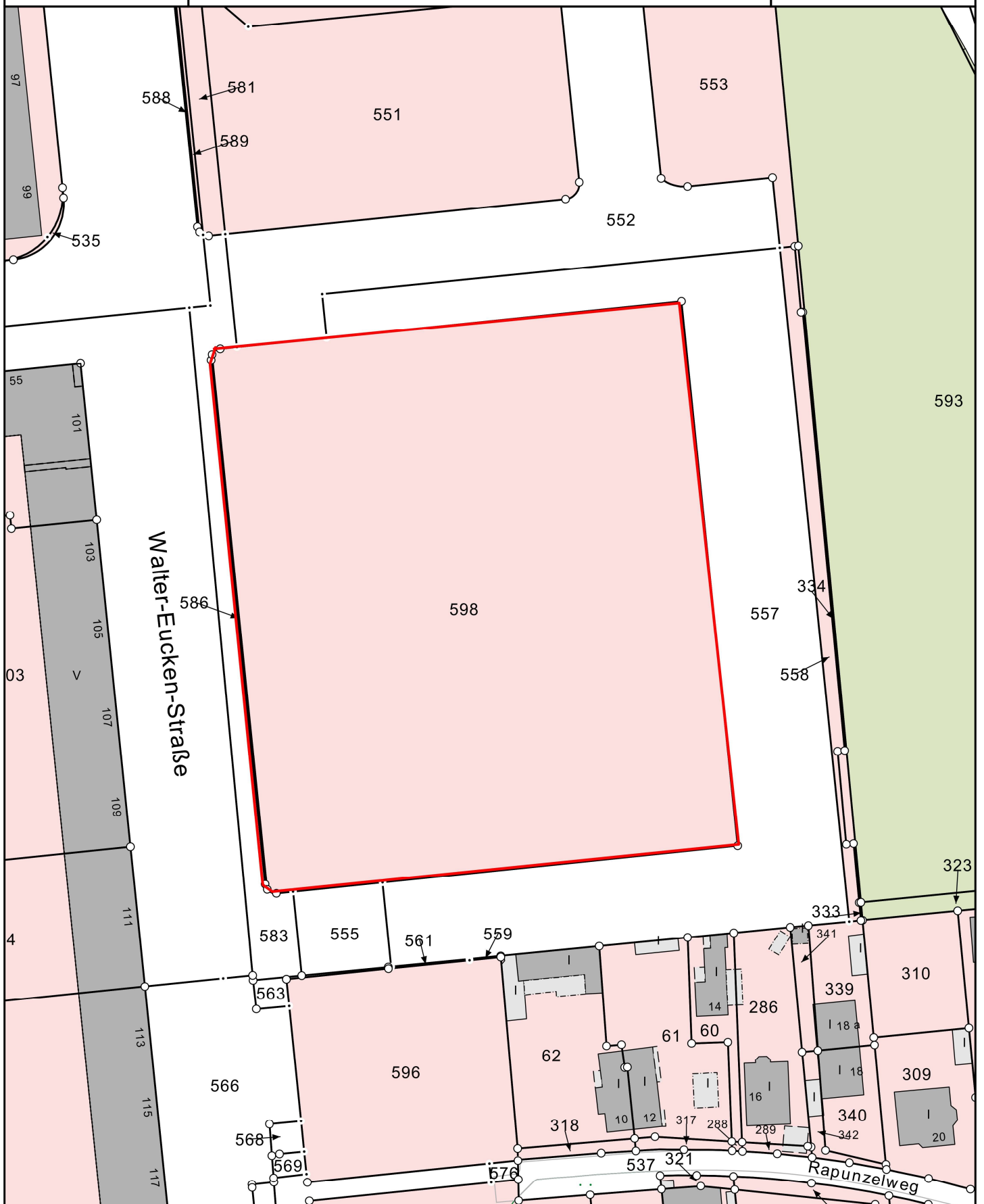
Die gemäß geltender Stellplatzsatzung erforderlichen 124 PKW-Stellplätze werden vollständig auf dem Baugrundstück in der Tiefgarage nachgewiesen. Die erforderlichen 474 Fahrradabstellplätze werden teils in der Tiefgarage und teils im frei zugänglichen Außenbereich nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben werden keine satzungsgeschützten Bäume gefällt.

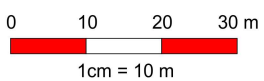
Anlagen:

- 1 Katasterauszug
- 2 Luftbild
- 3 Bebauungsplan
- 4 Lageplan
- 5 Grundriss EG
- 6 Übersicht Befreiungen
- 7 Schnitt West-Ost

- 8 Schnitt Nord-Süd
- 9 Ansicht Planstraße Nord
- 10 Grünflächenplan
- 11 Perspektive Planstraße Süd

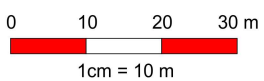


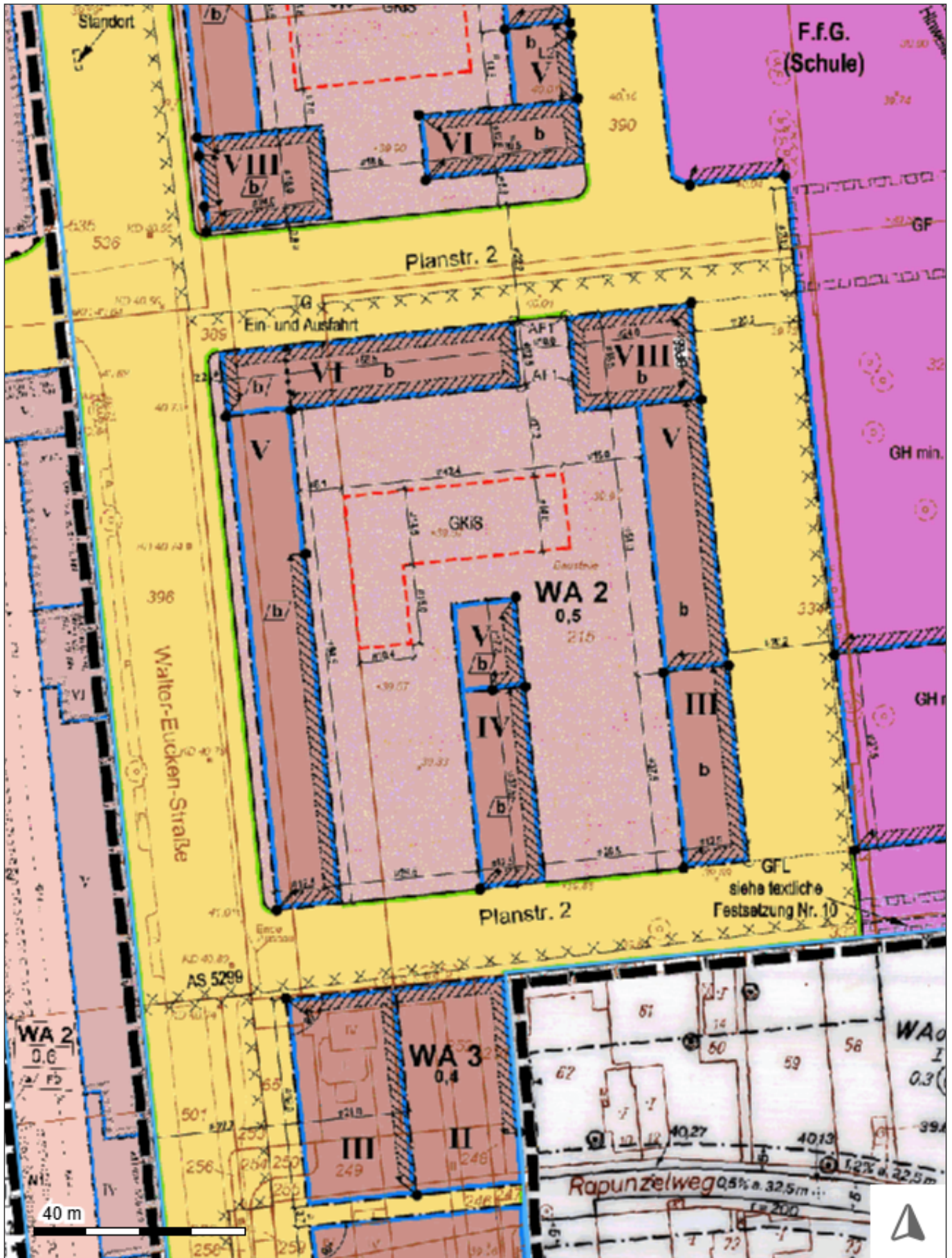
Maßstab 1 : 1.000





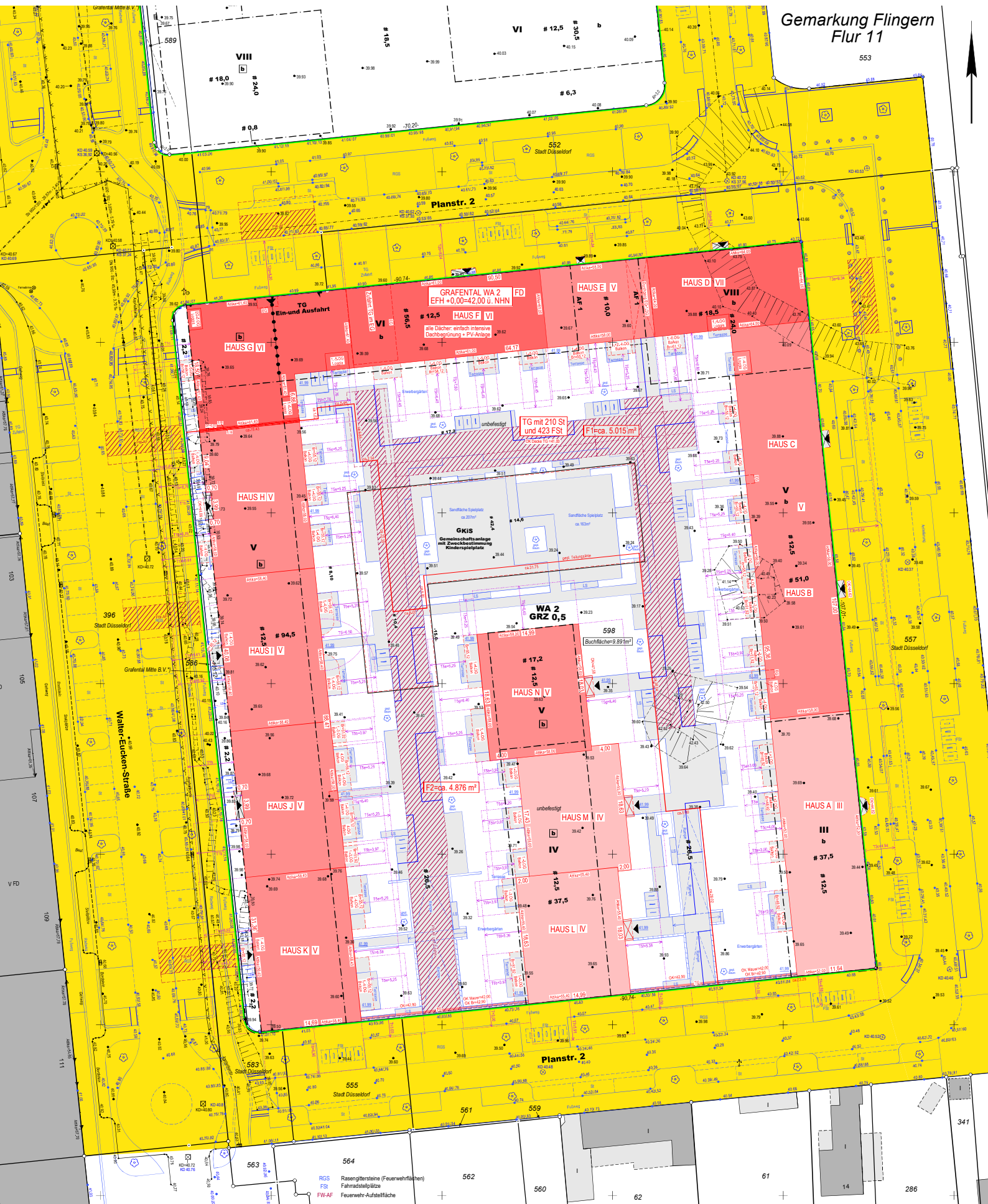
Maßstab 1 : 1.000





Gemarkung Flingern Flur 11

553



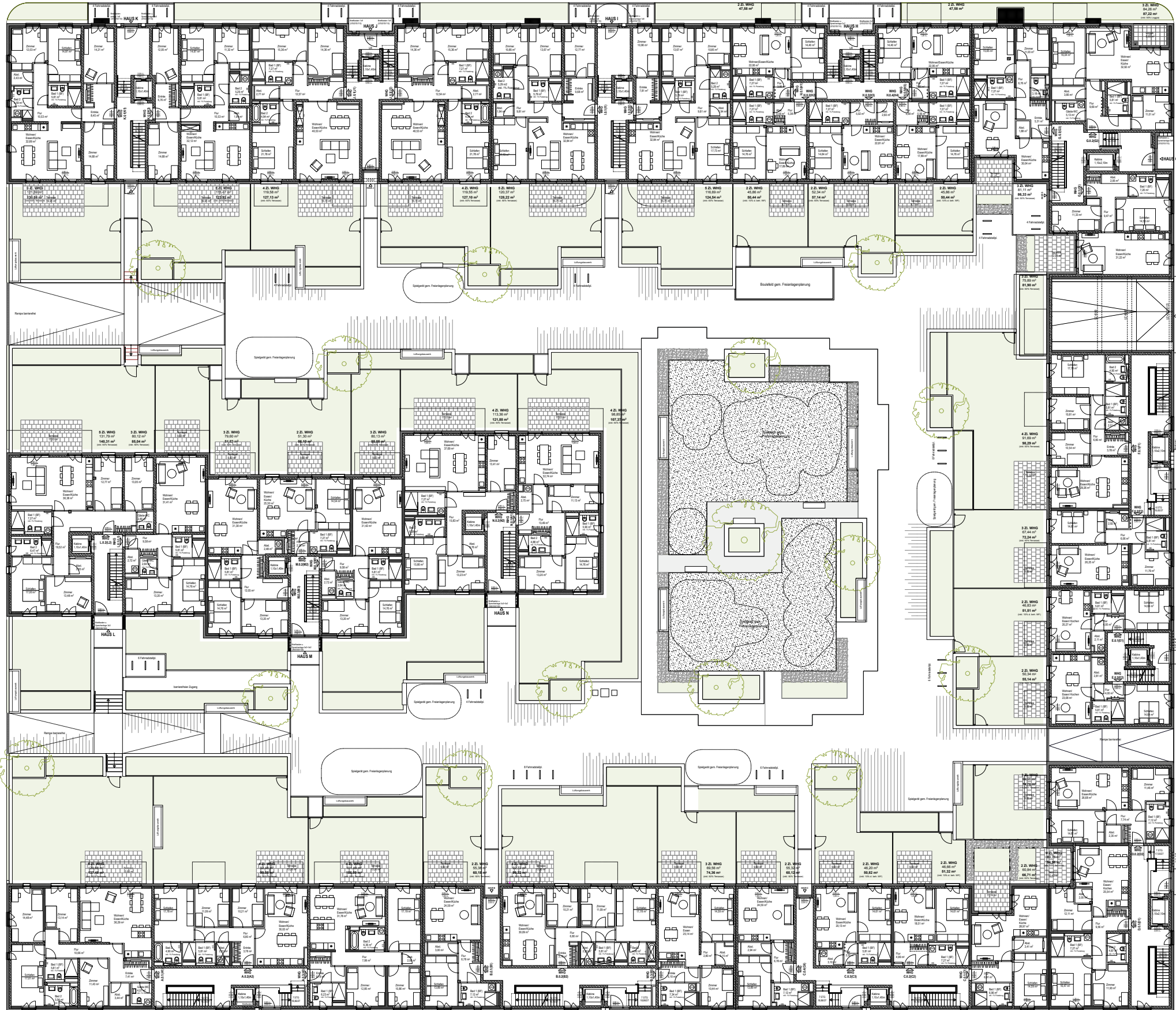
Walter-Eucken-Straße

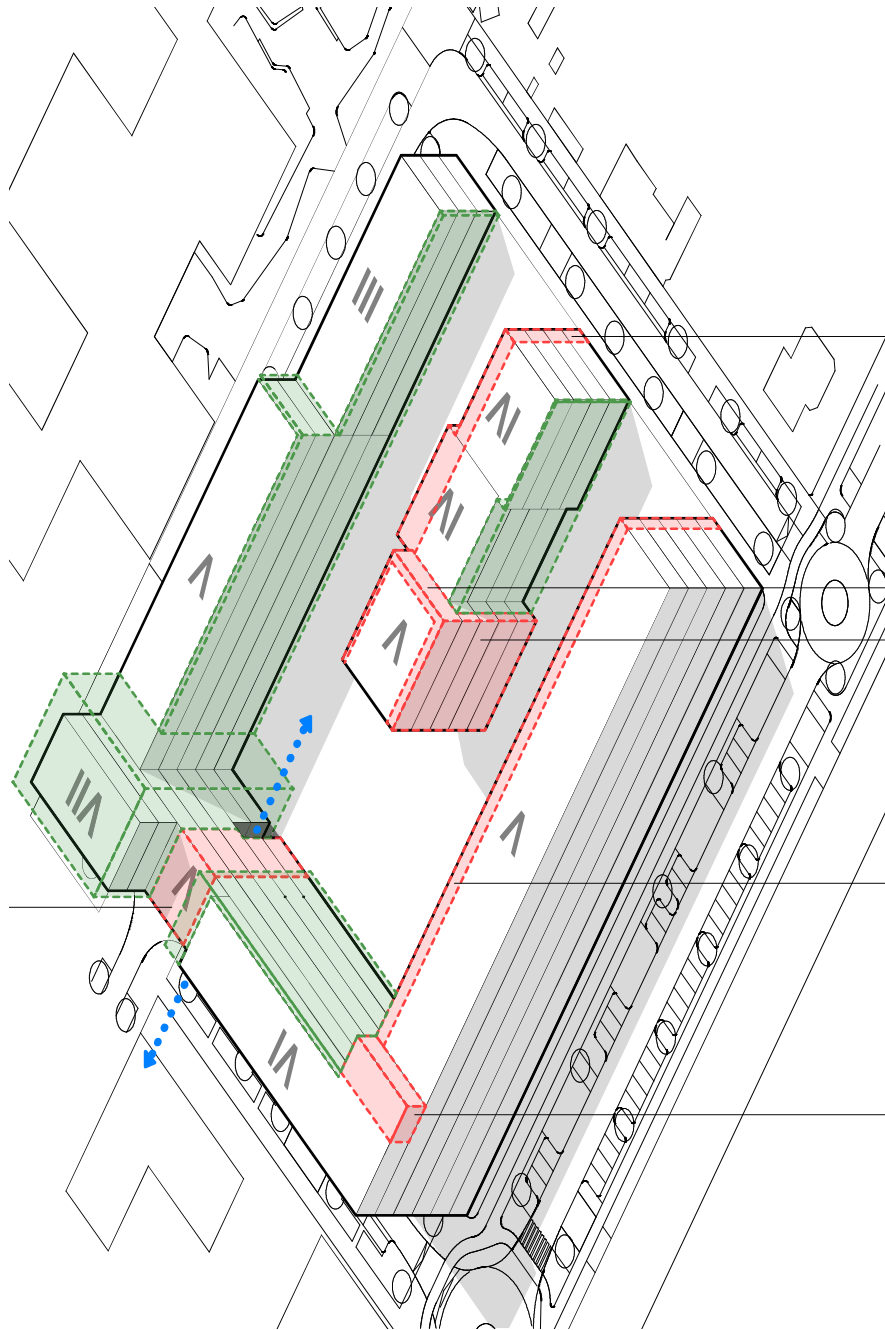
geplante Straße 03867

Höhenzollmallee

GRAFENTAL WA 2
Grundriss Erdgeschoss

geplante Straße 03867







GRAFENTAL WA 2
Schnitt 8



GRAFENTAL WA 2
Schnitt 6



GRAFENTAL WA 2
Grünplan



GRAFENTAL WA 2
Perspektive 1