



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Geplante Straße 3867 1
– Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage im Baufeld WA 1 Grafental-Ost

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium

Bezirksvertretung 2

Sitzungsdatum

Beratungsqualität

Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen. Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der Baugrenzen, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Geschossigkeit. Zudem wird eine Ausnahme hinsichtlich öffentlicher Fenster beschlossen.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück an der geplanten Straße 3867 (Hausnummer 1) – eine zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht öffentlich gewidmete Straße – liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 02/005. Neben Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit, der Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksfläche setzt der seit März 2023 rechtsverbindliche Bebauungsplan nicht öffentbare Fenster im Bereich L1 und L2 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.

Mit dem vorliegenden Bauantrag wird der Bau von 167 Wohneinheiten mit einer gemeinsamen Tiefgarage im WA 1 beantragt. Hiervon werden 134 Wohneinheiten öffentlich gefördert und die übrigen 33 Wohnungen freifinanziert.

Darüber hinaus wird in derselben außerordentlichen Sitzung ein weiteres

Bauvorhaben für die Errichtung von 14 Mehrfamilienhäusern im WA 2 vorgestellt.

Für das Bauvorhaben sind die folgenden Befreiungen erforderlich.

Das Vorhaben überschreitet die festgesetzte Baugrenze an einigen Stellen in Richtung des Innenhofes im Westen um maximal 2,39 m, im Norden um maximal 1,50 m und im Osten um maximal 4,07 m. Im Süden wird die festgesetzte Baugrenze in Richtung der Planstraße 2 und dem benachbarten WA 2 um maximal 4,65 m überschritten.

Der Bebauungsplan setzt in Richtung Süden zur Planstraße 2 eine Lücke der Blockrandbebauung mit einer Breite von 18,50 m fest. Der Bauantrag sieht an dieser Stelle eine vollständige Schließung der Baulücke mit einer Durchwegungsmöglichkeit in einer Breite von 4,30 m und Höhe von ca. 5,30 m vor.

Die gemäß Bebauungsplan für das WA 1 festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse geben eng umgrenzte Bereiche vor, in denen V, VI oder VII Vollgeschosse realisiert werden können. Das geplante Bauvorhaben folgt diesen Vorgaben der Höhenstaffelung, weicht jedoch im Detail von den Abstufungspositionen ab.

Zudem ist eine Ausnahme hinsichtlich der textlichen Festsetzung (11.5 Sport- und Freizeitlärm Abs. 2) erforderlich, da diese Festsetzung nicht offenbare Fenster zwischen den Nummerierungen L1 und L2 vorsieht.

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

Begründung:

Durch die Überschreitung der Baugrenzen und die Schließung der Baulücke werden die städtebaulich geplanten Bauvolumina nicht erhöht, da an anderer Stelle die Flächen nicht ausgeschöpft werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,6 wird durch das geplante Vorhaben mit 0,58 unterschritten.

Aufgrund einer östlich vom Baufeld WA 1 verlaufenden Bahntrasse setzt der Bebauungsplan Lärm- und Erschütterungsmaßnahmen fest. Daher ist eine Anpassung der Baukörper hinsichtlich ihrer Kubatur und hier der Schließung der Baulücke erforderlich. Die Baudynamik erfordert einen möglichst in sich ausgesteiften Gebäudekörper und eine gemeinsame durchgehende Bodenplatte. Dem städtebaulichen Ziel einer Öffnung und Erreichbarkeit des Innenhofes, in dem ein Spielplatz geplant ist, wird auch weiterhin entsprochen.

Bezüglich der Geschossigkeit wird in Teilbereichen die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen aus städtebaulichen sowie lärmschutzrelevanten Gründen überschritten. Gleichzeitig findet an anderer Stelle eine Unterschreitung statt. Insgesamt bleibt es jedoch bei der Staffelung zwischen V und VIII Vollgeschossen und der Ausbildung des Hochpunktes an der südwestlichen Ecke des Baufeldes. Durch die vorliegende Planung kann die angestrebte Wohnfläche, wie ursprünglich geplant, erreicht werden.

In Bezug auf die Ausnahme für die offenbaren Fenster wurde durch ein schalltechnisches Gutachten vom 19.08.2025 nachgewiesen, dass durch das vorliegende Schallschutzkonzept die Anforderungen der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie des Freizeitlärmerrlasses NRW eingehalten werden.

Die Verwaltung hat gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiungen sowie der

Ausnahme keine Bedenken.

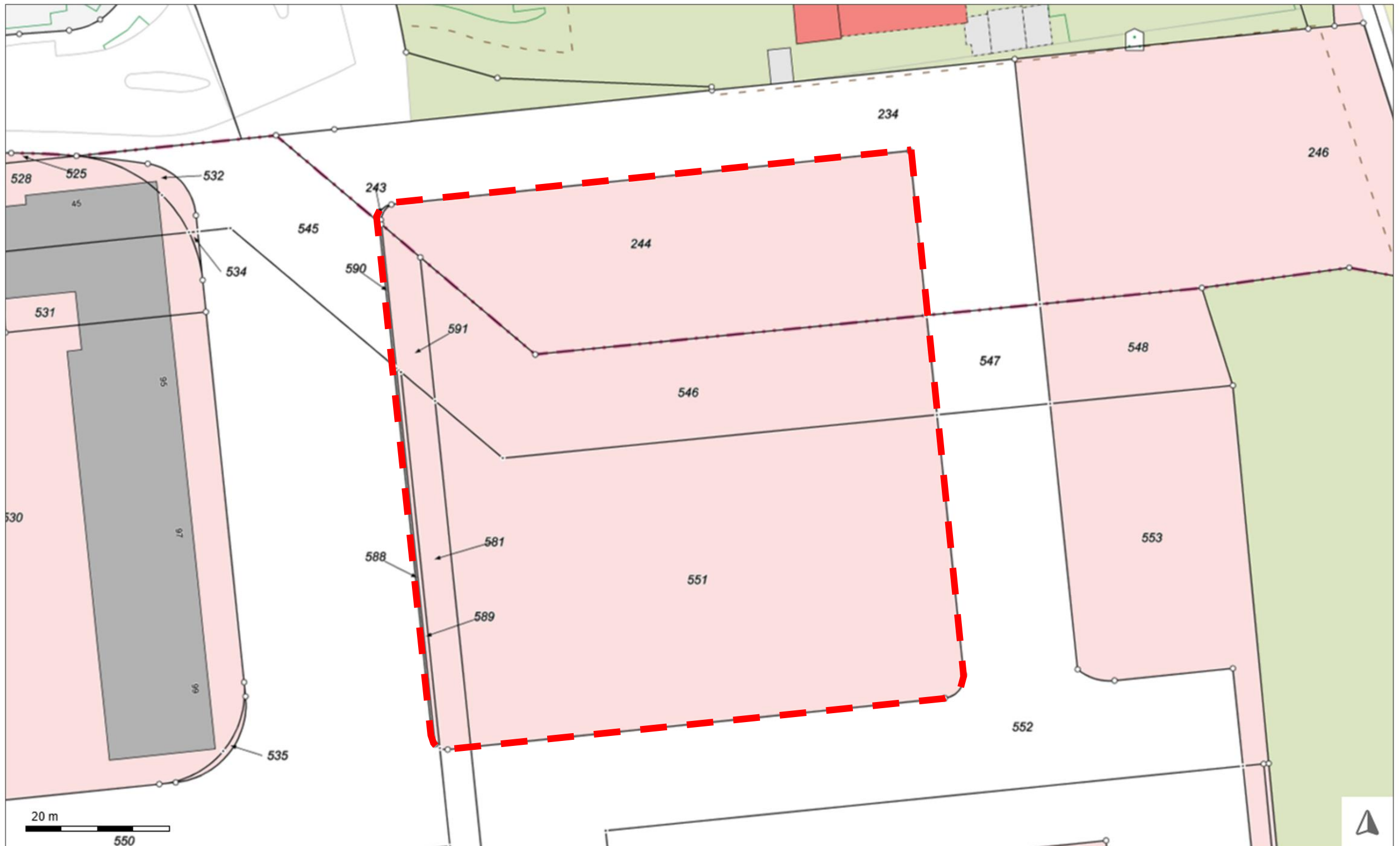
Nachrichtlich:

Es werden 87 von den erforderlichen 91 Kfz-Stellplätzen nachgewiesen. Die übrigen vier Stellplätze werden abgelöst.

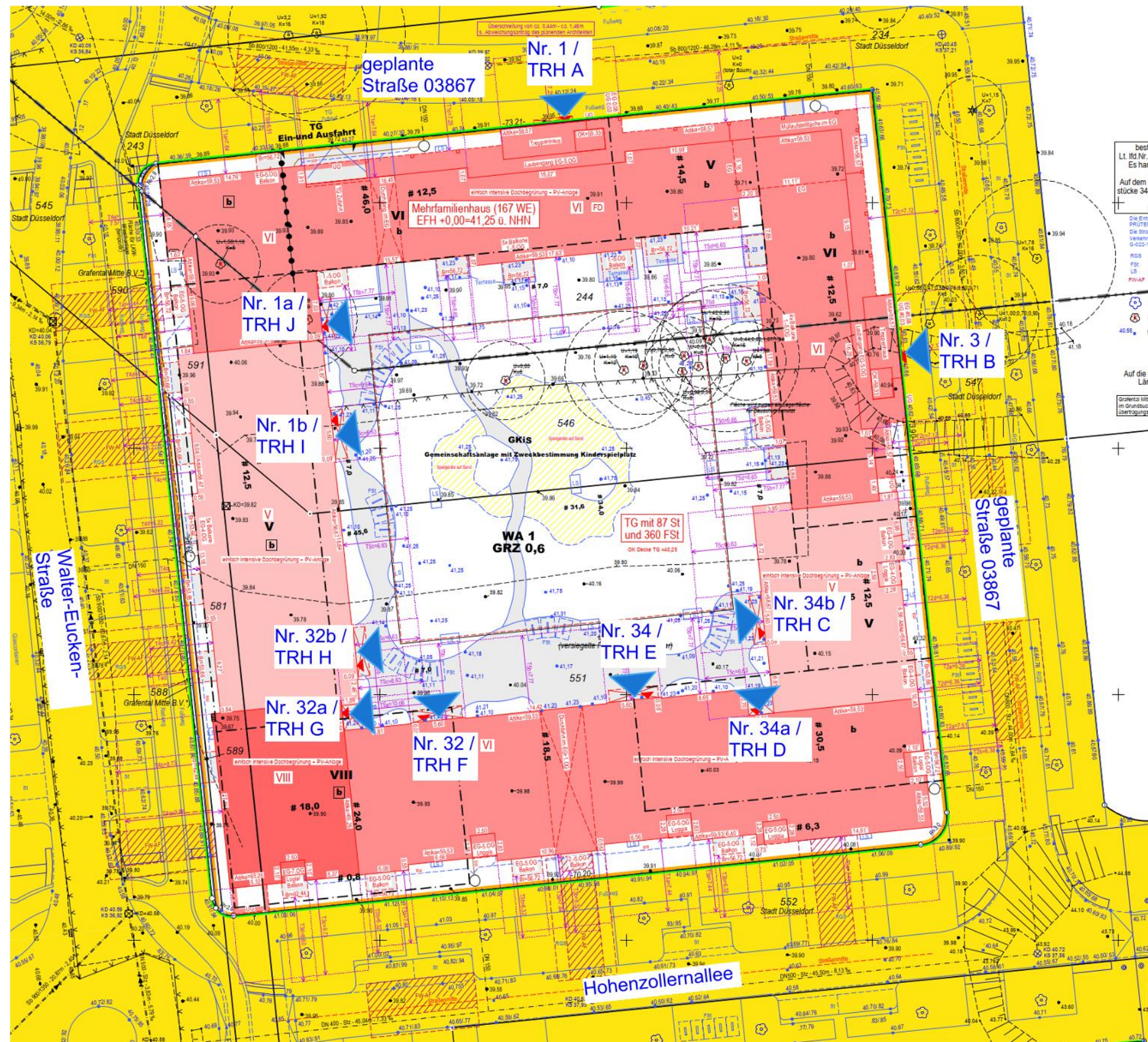
Für die Beantragung des Baufeldes WA 1 wird die Rodung von 10 Bäumen beantragt, die gemäß § 2 Satz 1 der Baumschutzsatzung geschützt sind. Die Ersatzpflanzung ist mit dem Gartenamt abgestimmt.

Anlagen:

- 1 Katasterauszug
- 2 Luftbild
- 3 Lageplan
- 4 Bebauungsplan
- 5 Befreiung überbaubare Grundstücksfläche
- 6 Befreiung überbaubare Grundstücksfläche - Lückenschluss
- 7 Befreiung Geschossigkeit
- 8 Grundriss EG, Überschreitung Baufeld
- 9 Grundriss 1. OG, Überschreitung Baufeld
- 10 Grundriss 2. OG, Überschreitung Baufeld
- 11 Grundriss 3 OG, Überschreitung Baufeld
- 12 Grundriss 4. OG, Überschreitung Baufeld
- 13 Grundriss 5. OG, Überschreitung Baufeld
- 14 Grundriss 6. OG, Überschreitung Baufeld
- 15 Grundriss 7. OG, Überschreitung Baufeld
- 16 Dachaufsicht, Überschreitung Baufeld
- 17 Schnitt A,D, Überschreitung Baufeld
- 18 Grundriss UG
- 19 Ansicht Nord Süd
- 20 Ansicht Ost West
- 21 Schnitt G H
- 22 Lageplan Grünplanung RMP SL
- 23 Plan Grünflächenanteile RMP SL



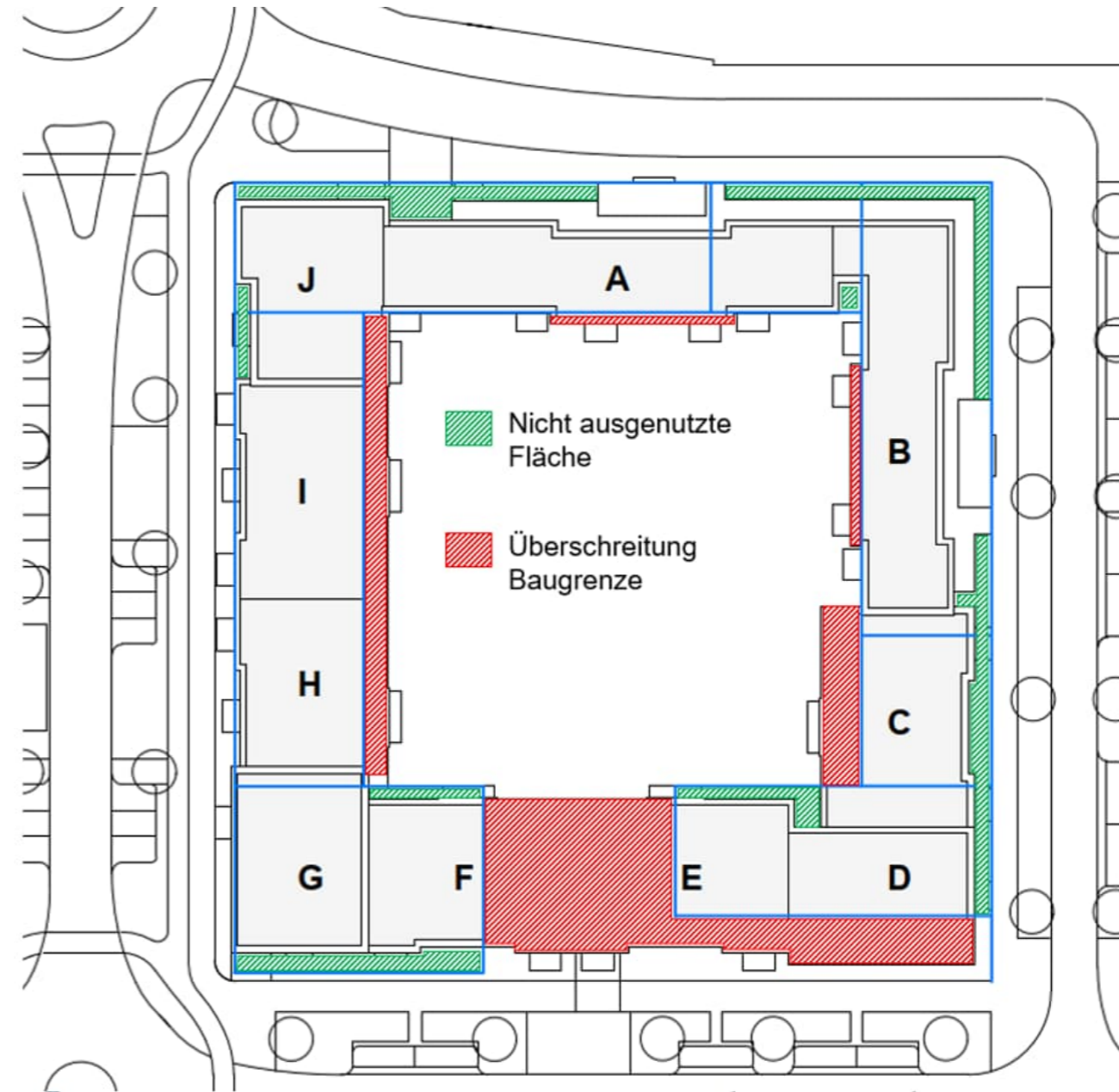
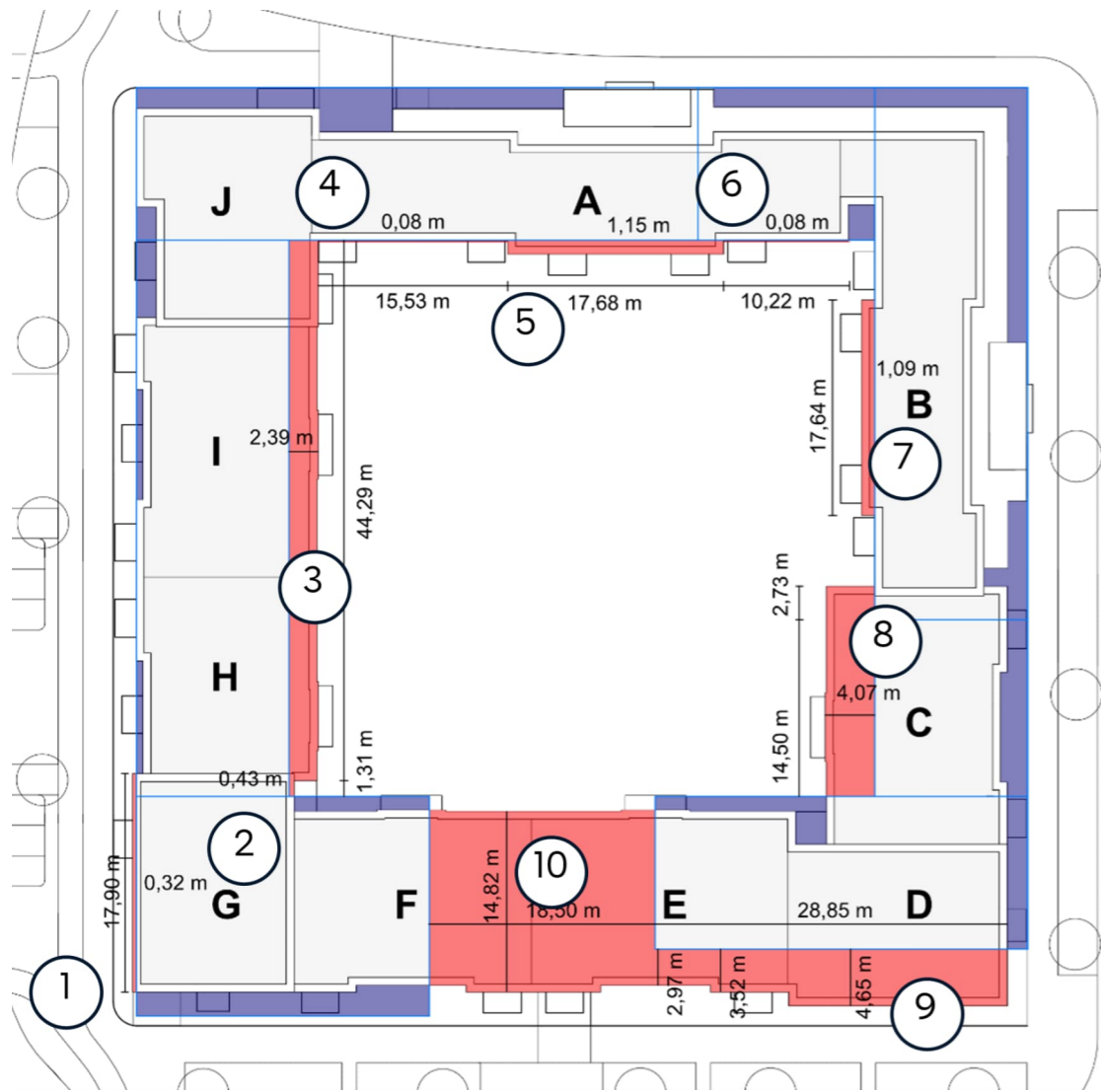




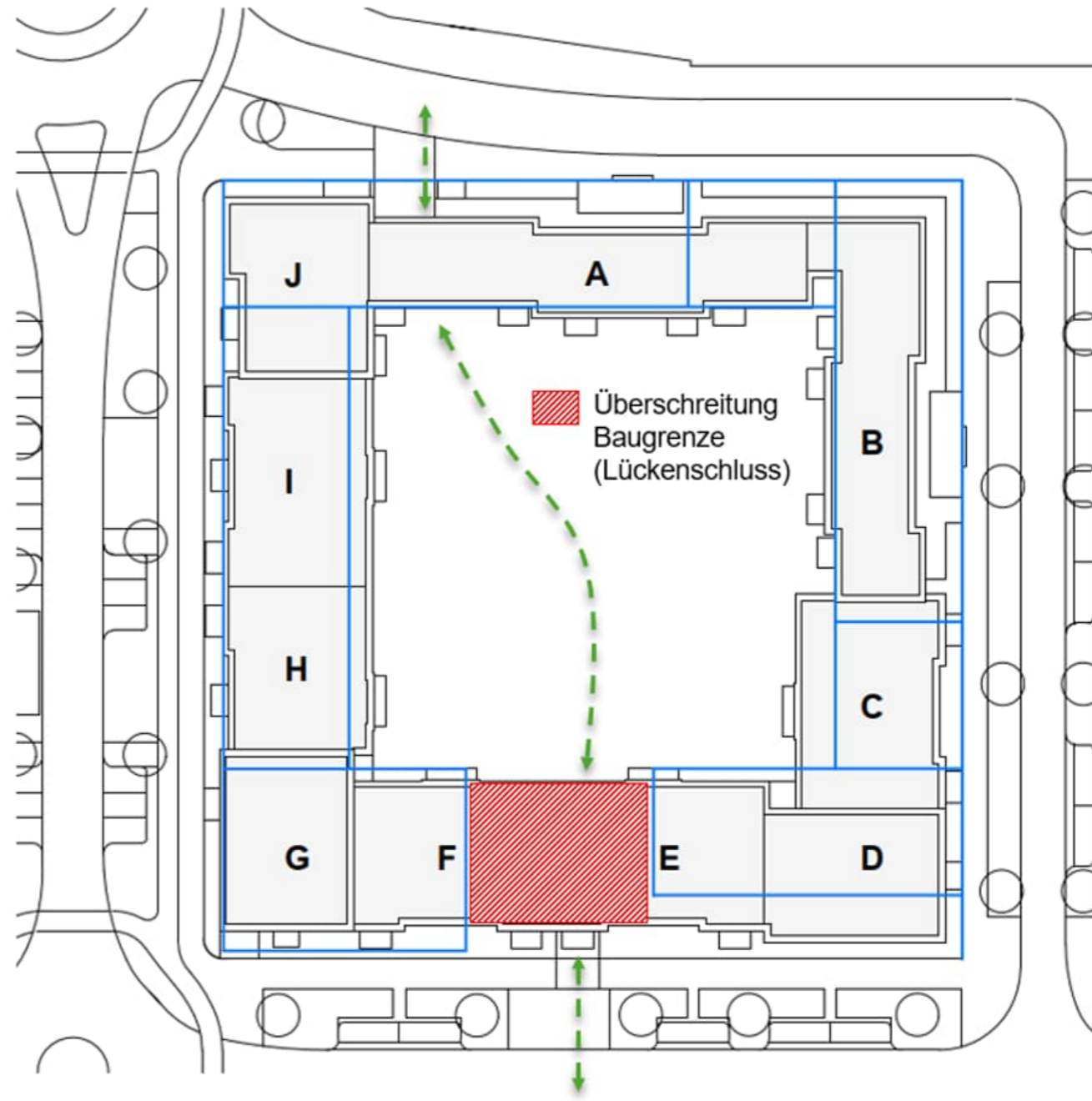
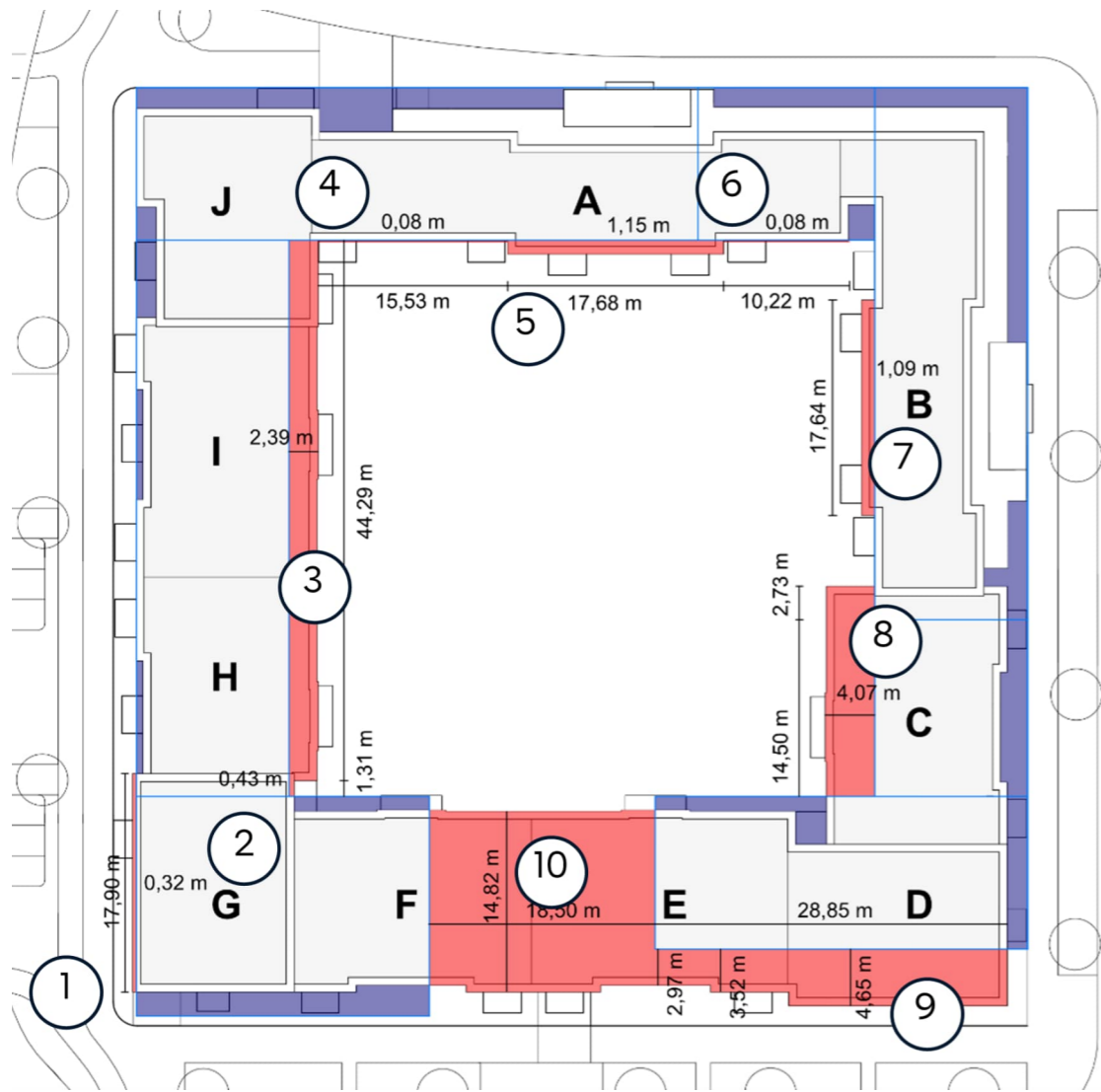
Zuordnung der Treppenhäuser

- Geplante Straße 03867**
- Hausnummer 1 / TRH A
 - Hausnummer 1a / TRH J
 - Hausnummer 1b / TRH I
 - Hausnummer 3 / TRH B

- Hohenzollernallee**
- Hausnummer 32 / TRH F
 - Hausnummer 32a / TRH G
 - Hausnummer 32b / TRH H
 - Hausnummer 34 / TRH E
 - Hausnummer 34a / TRH D
 - Hausnummer 34b / TRH C

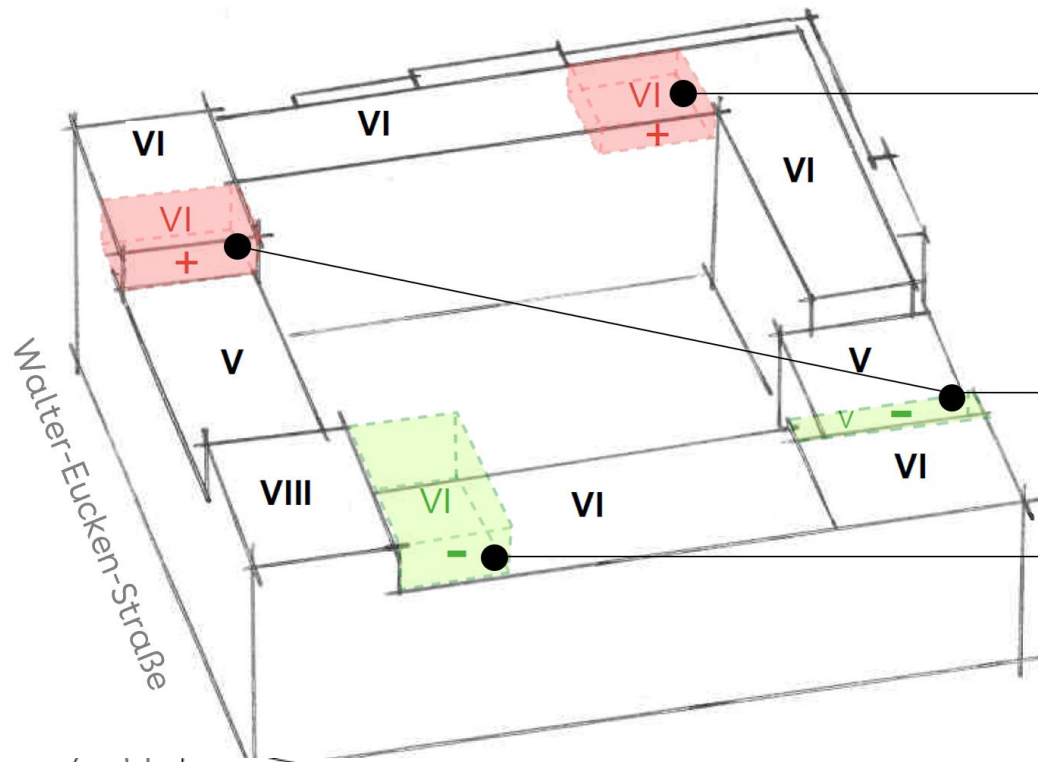


Nummer	Breite	Tiefe	Höhe
1	17,90 m	0,32 m	24,31 m
2	1,31 m	0,43 m	24,03 m
3	44,29 m	2,39 m	15,45 m
4	15,53 m	0,08 m	18,31 m
5	17,68 m	1,15 m	18,31 m
6	10,22 m	0,08 m	18,31 m
7	17,64 m	1,09 m	18,31 m
8	17,23 m	4,07 m	15,45 m
9	28,82 m	max. 4,65 m	18,57 m
10	siehe einzelner Antrag 2		



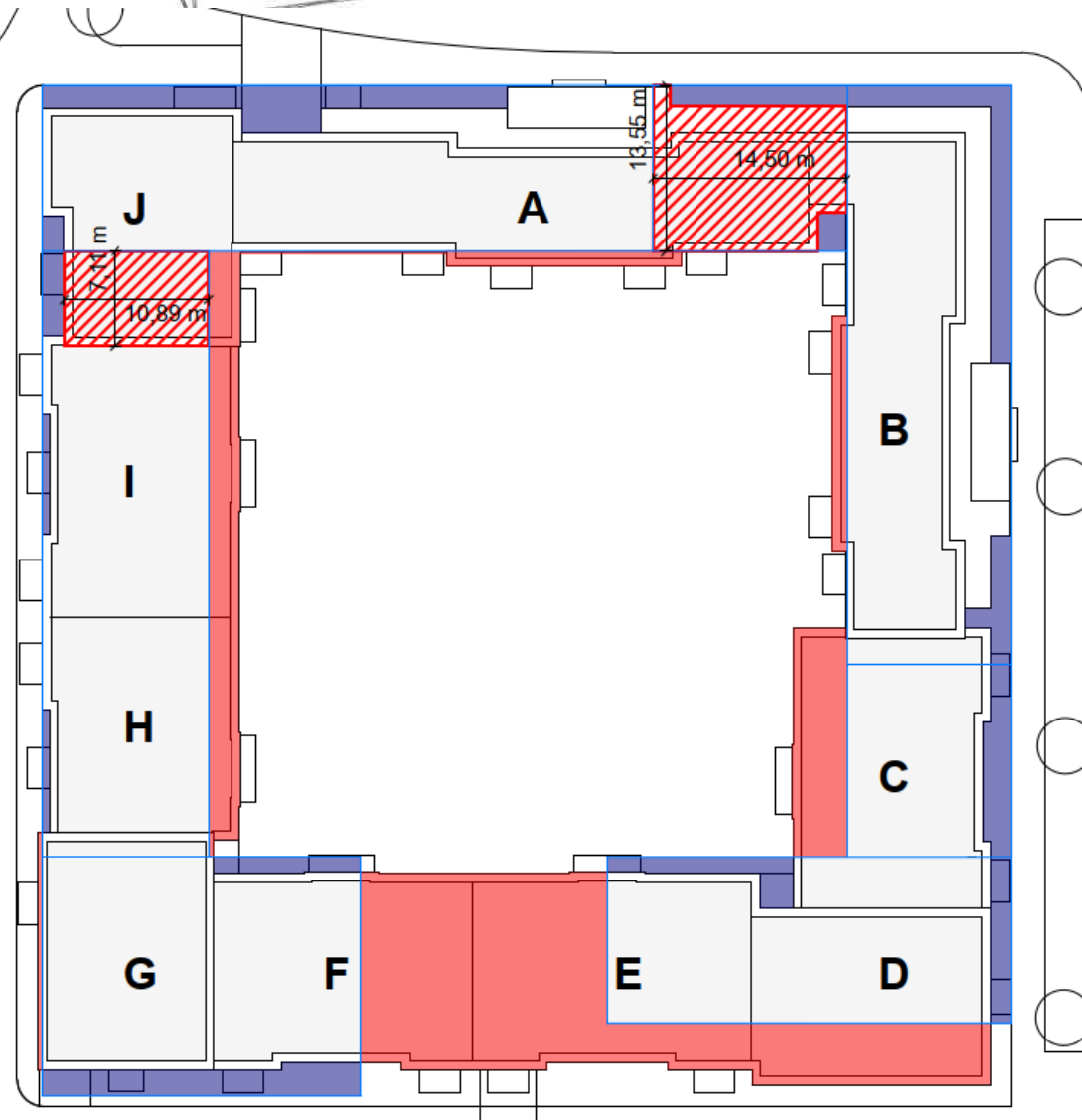
Nummer	Breite	Tiefe	Höhe
1			
2			
3			
4			
5	siehe einzelner Antrag 1		
6			
7			
8			
9			
10	18,50 m	14,82 m	18,58 m

Lückenschluss aus Lärmschutzgründen
(Sportlärm) und Laubengangstruktur



Reduzierung/Kompensation von der
lärmbelasteten Fassadenseite (Osten)
zur lärmangewandten Seite (Westen)

Ausbildung des städtebaulich
vorgesehenen Hochpunktes, jedoch in
reduzierter Größe



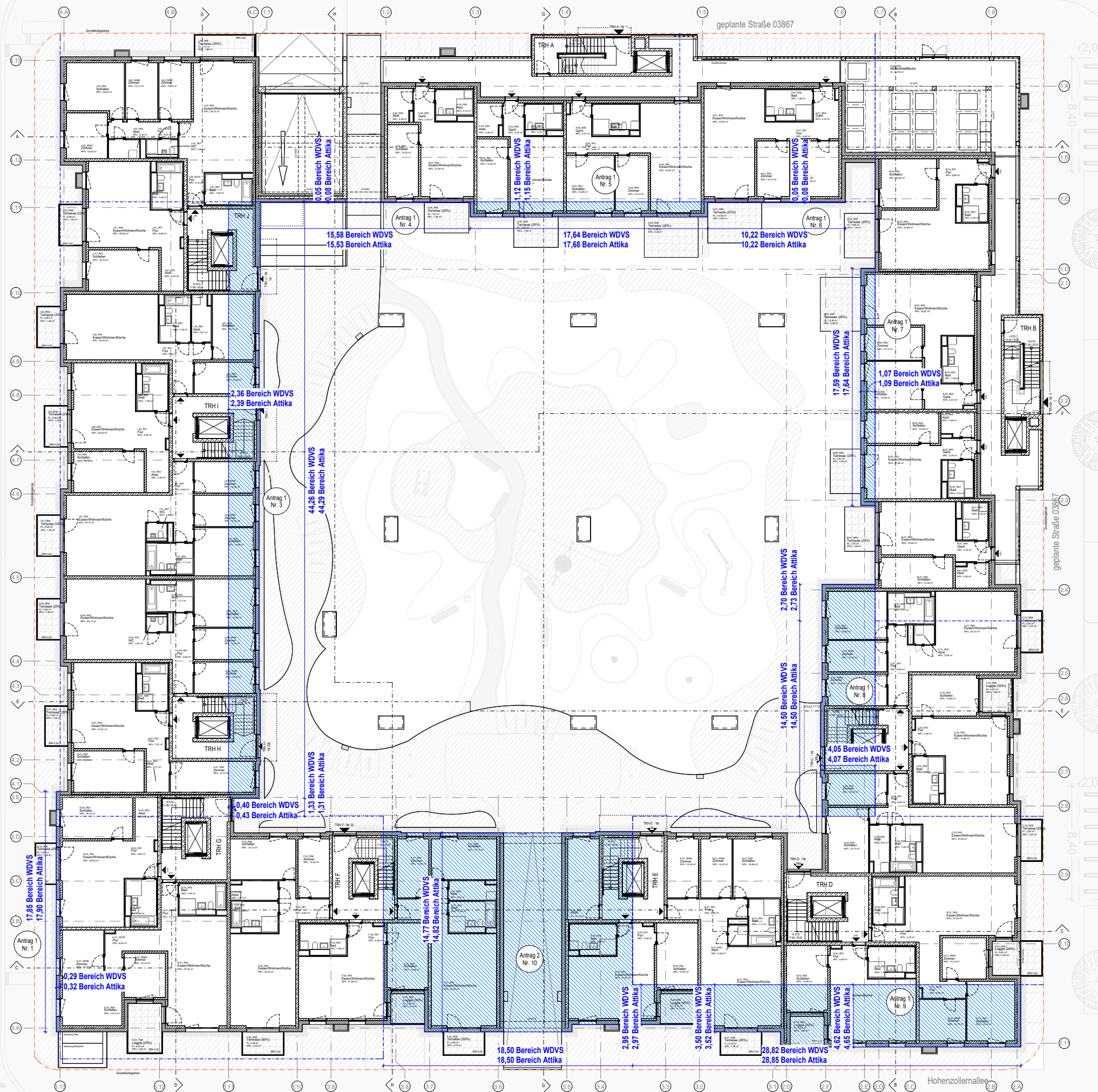
Nummer	Tiefe	Breite	Höhe
1	10,89m	7,11 m	2,68m
2	13,55m	14,50 m	2,68m

Walter-Eucken-Straße

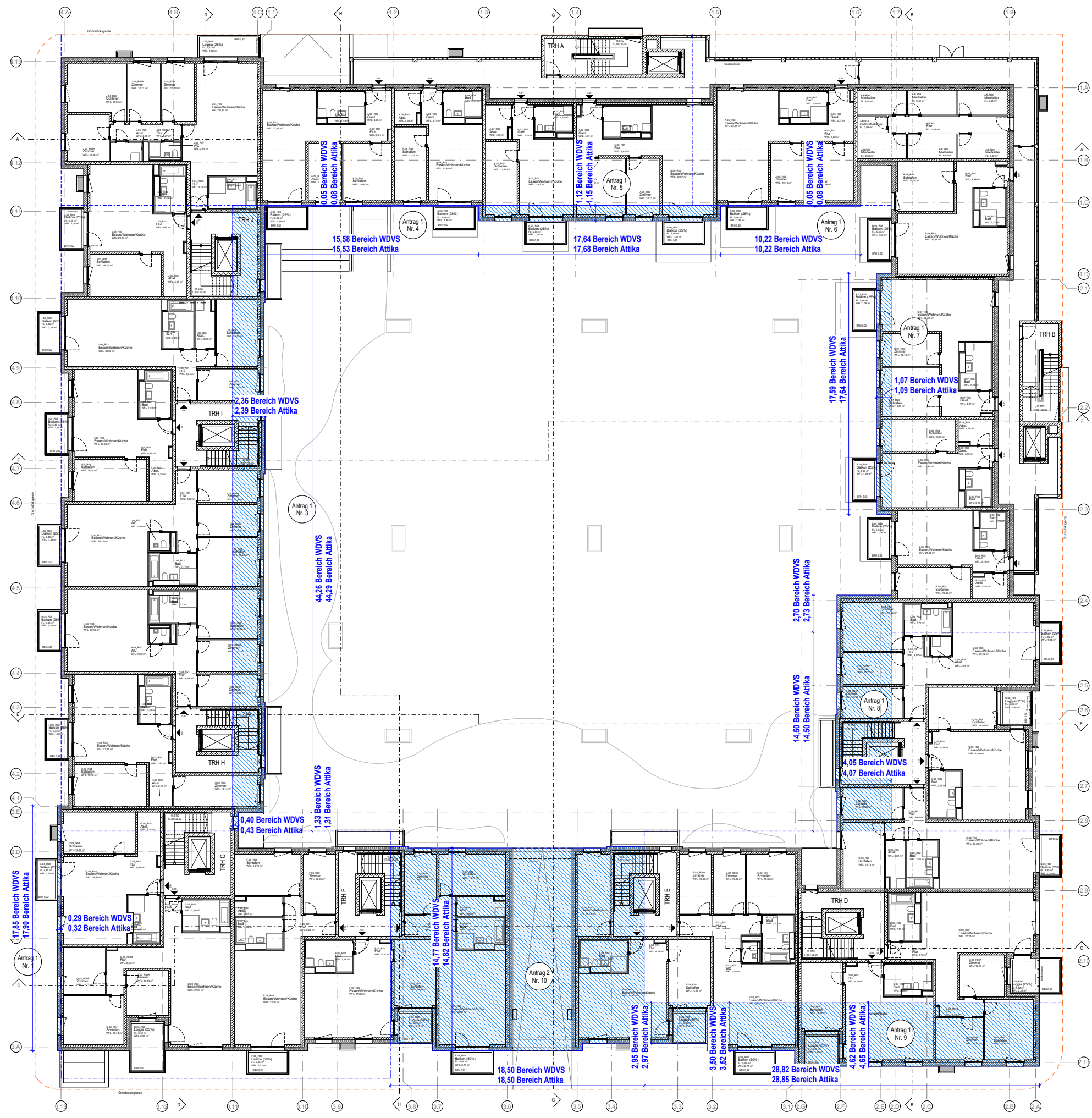
geplante Straße 03867

geplante Straße 03867

Hohenzollernallee



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



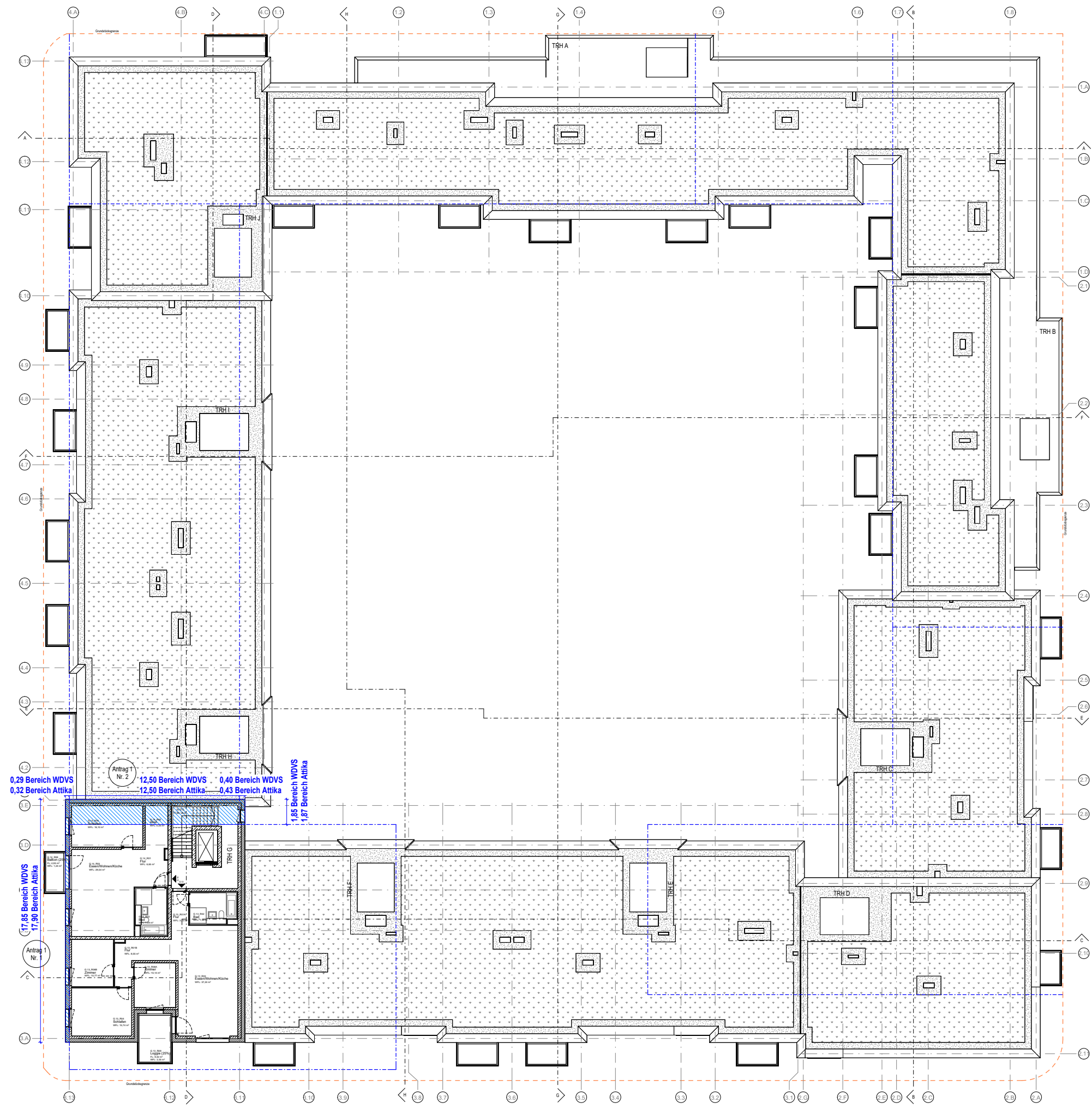
3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



5. Obergeschoss

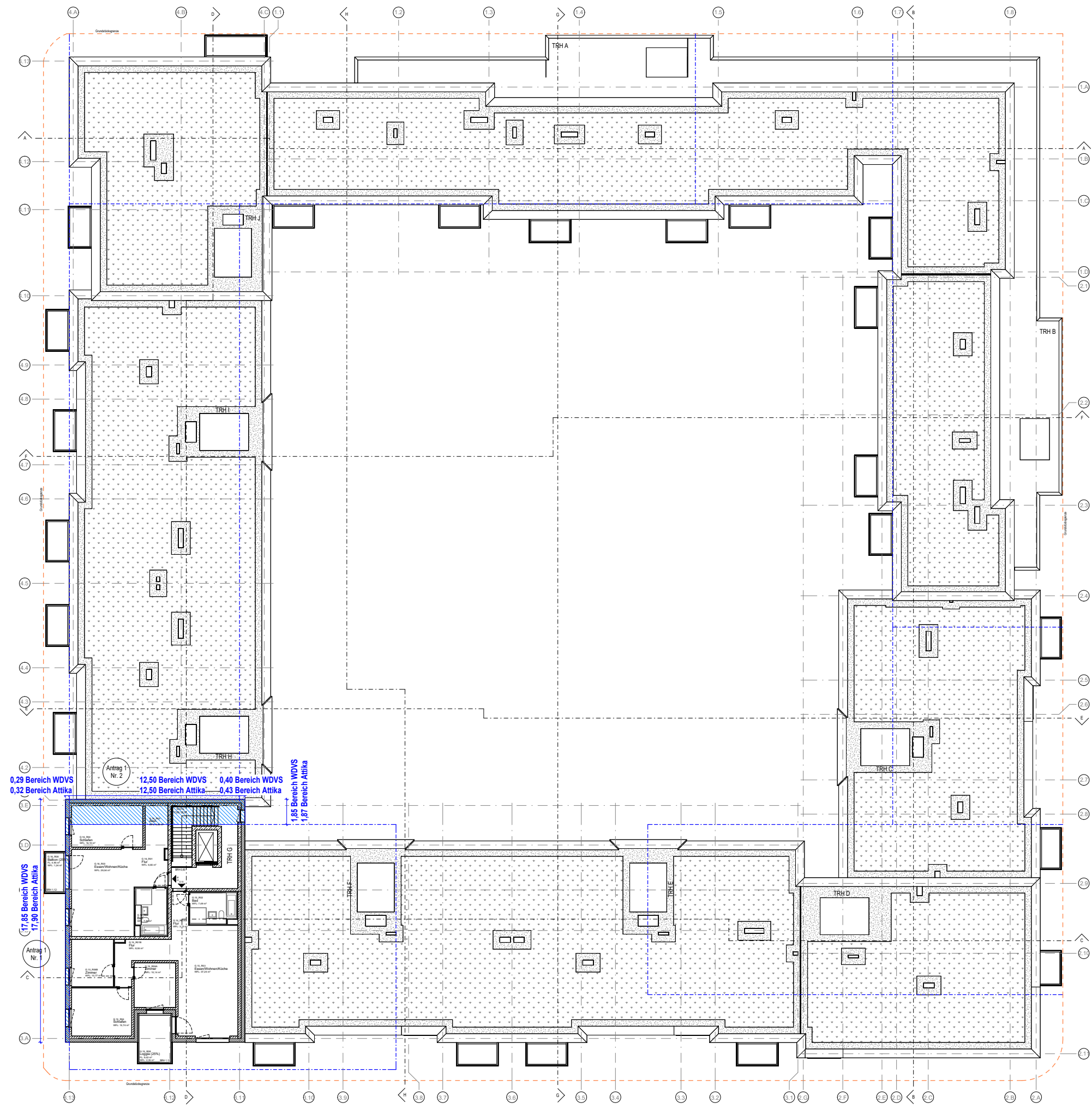


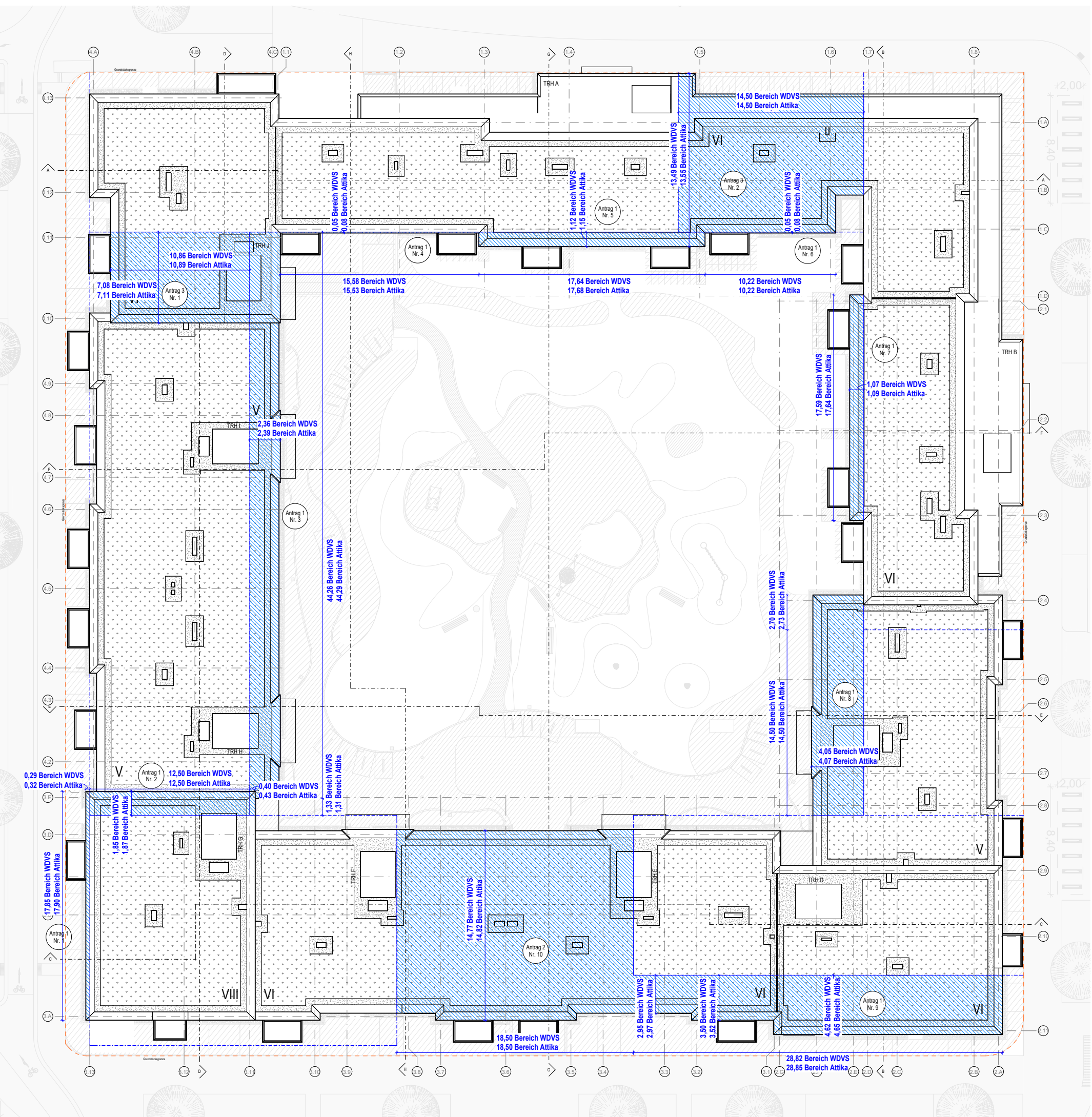
Antrag 1 Nr. 2
 0,29 Bereich WdVS
 0,32 Bereich Attika
 12,50 Bereich WdVS
 12,50 Bereich Attika
 0,40 Bereich WdVS
 0,43 Bereich Attika

1,85 Bereich WdVS
 1,87 Bereich Attika

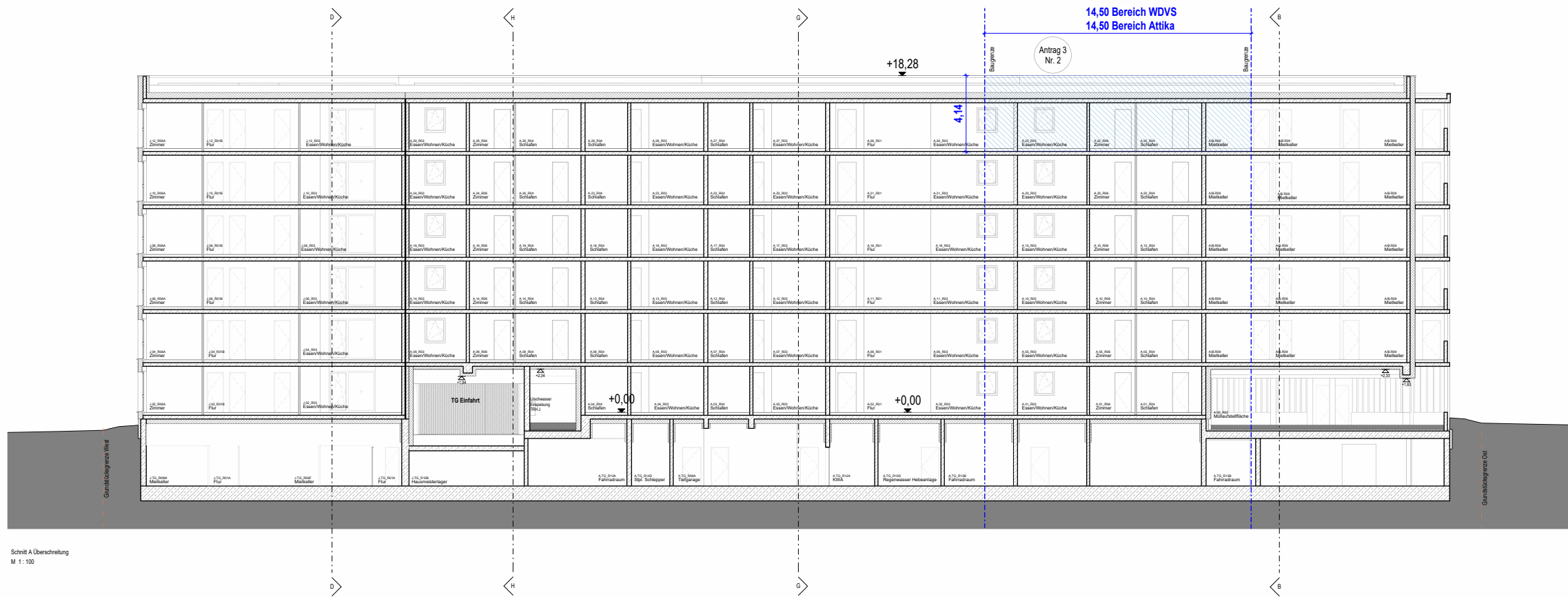
Antrag 1 Nr. 1
 17,85 Bereich WdVS
 17,90 Bereich Attika

6. Obergeschoss

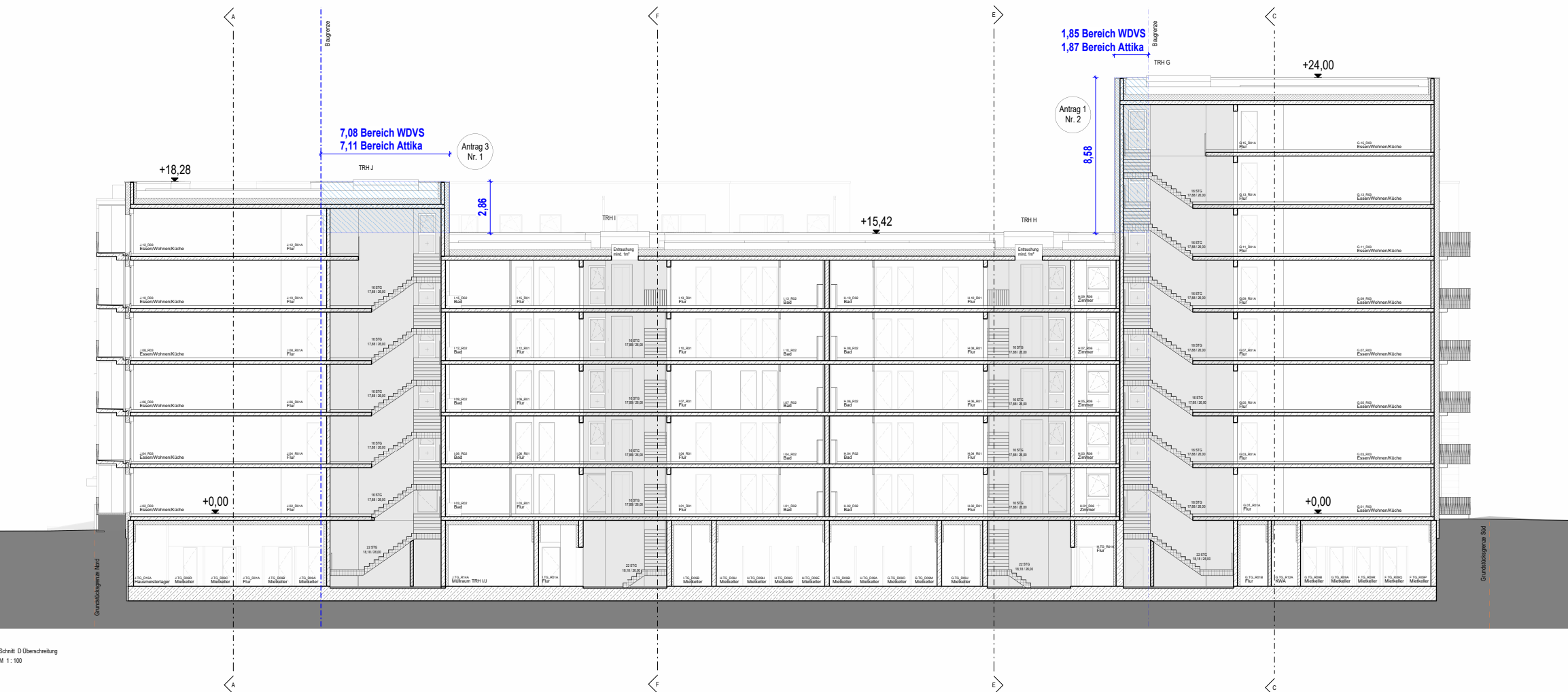




Dachaufsicht

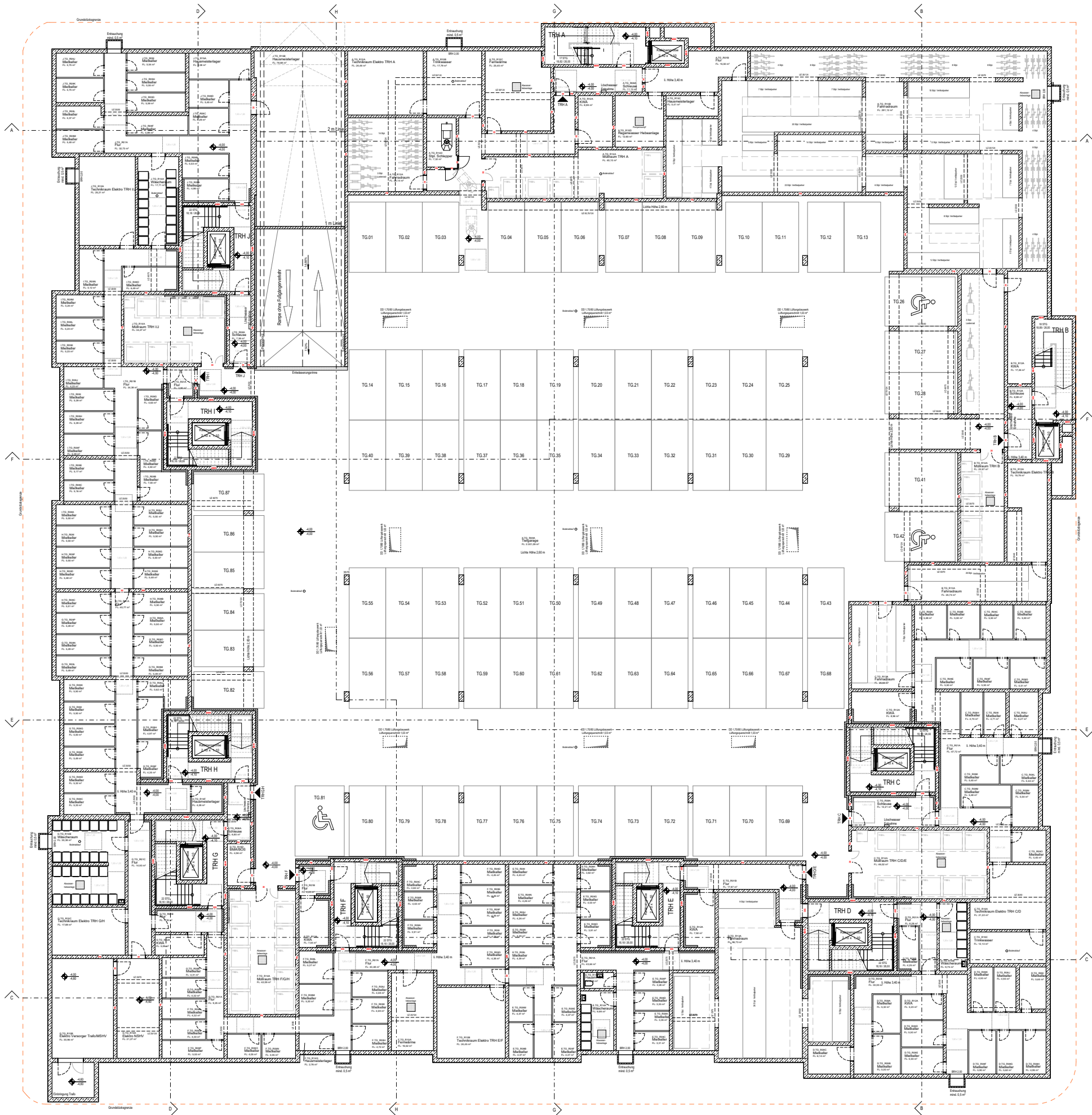


Schnitt A Überschwelligung
M 1:100

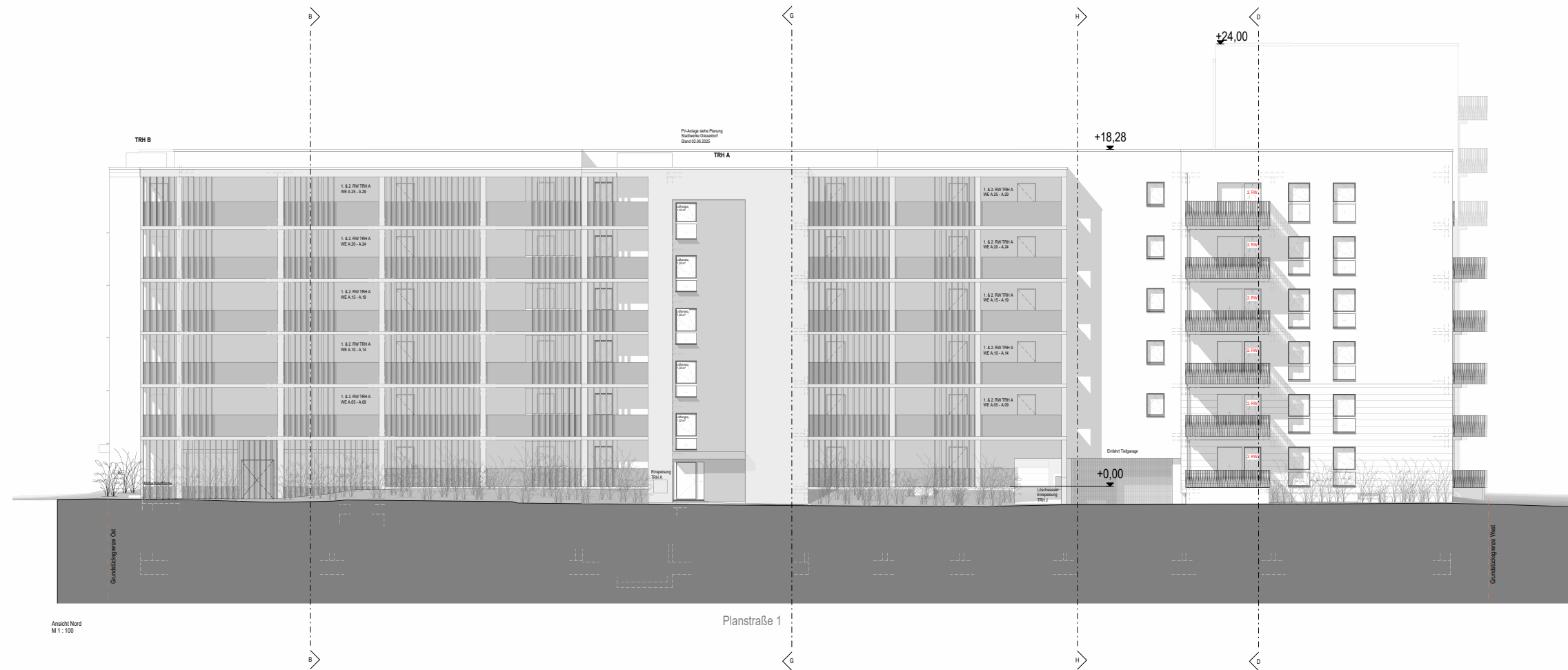


Schnitt D Überschwelligung
M 1:100

Schnitt A / D



Untergeschoss



Ansicht Nord / Süd



Ansicht Ost
M 1:100

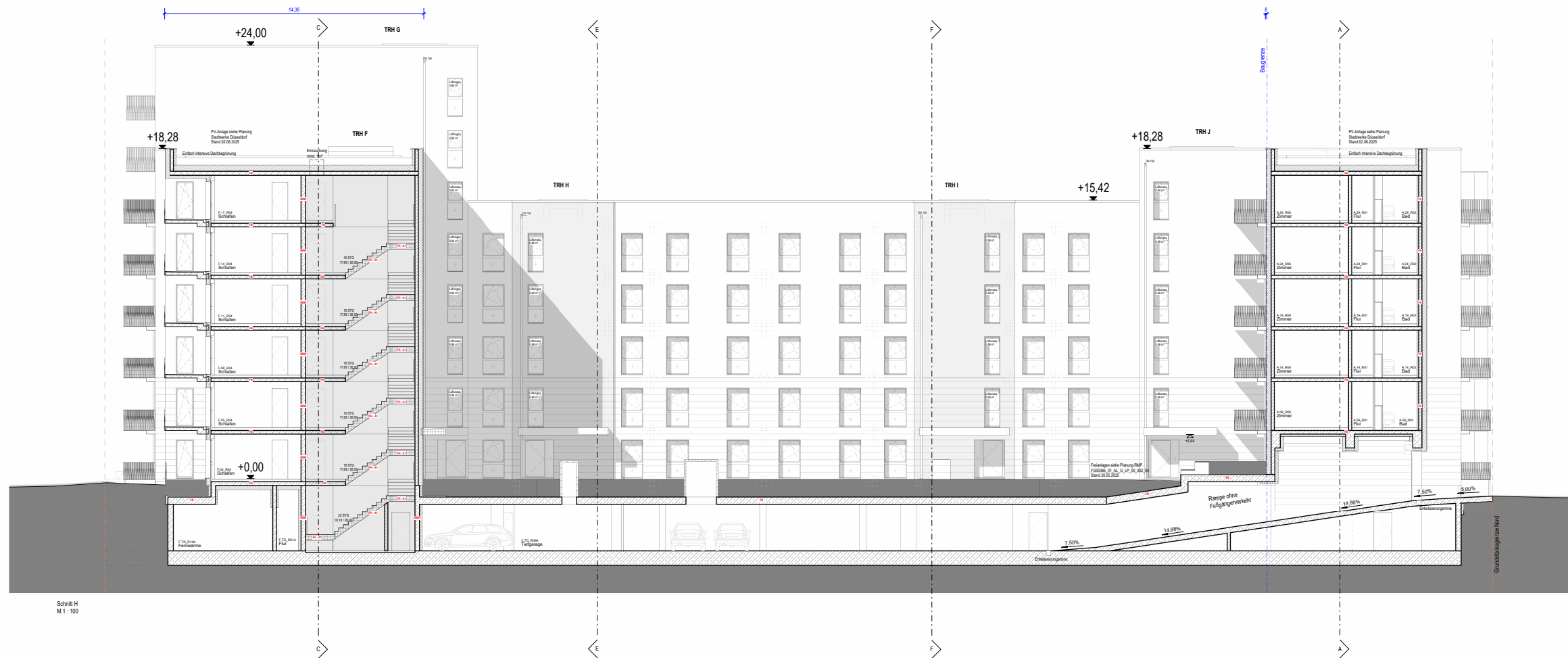
Planstraße 3



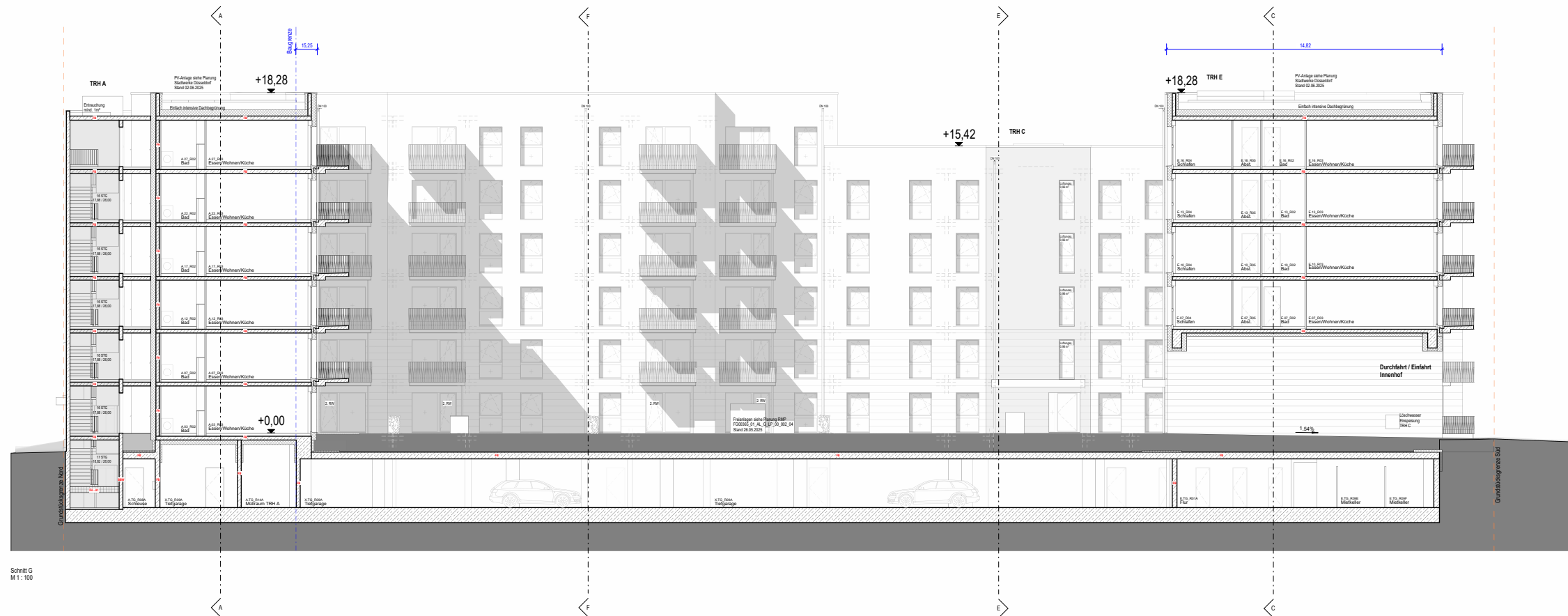
Ansicht West
M 1:100

Walter - Eucken - Straße

Ansicht Ost / West



Schnitt H
M 1:100

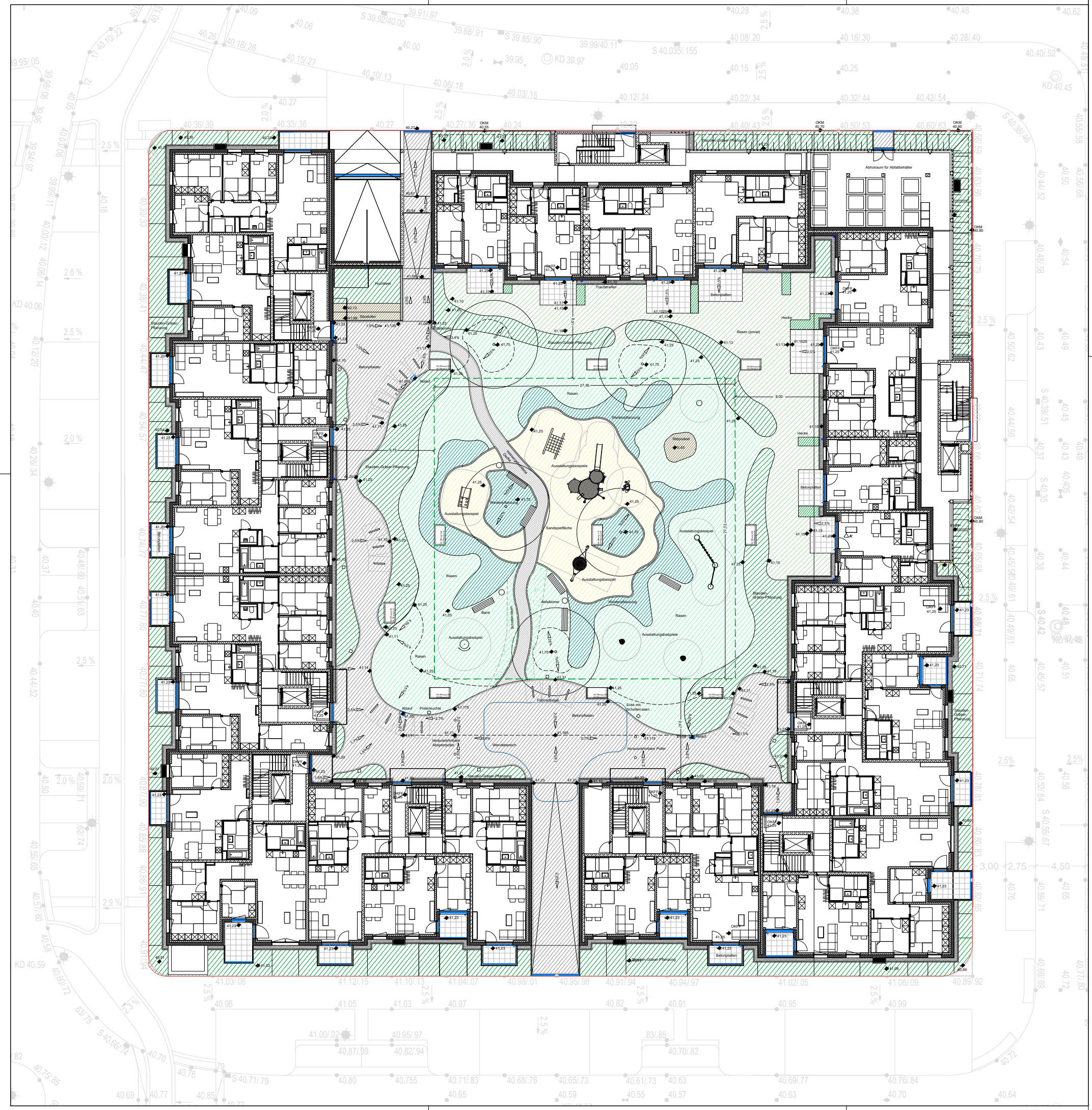


Schnitt G
M 1:100

Schnitt G / H

Legende










- Grundstücksgrenze
- rechnerische Spielplatzfläche (745m²)
Gemäß Grünordnungsplan mind. 8m Mindestabstand zu Fenstern der Wohngebäude
- Rasen, Gemeinschaftsgrün
- Rasen, Privatgrün
- Pflanzfläche
- wassergebundene Wegedecke
- Betonpflaster/Betonplatten
- Sandspielfläche



Grünflächenberechnung

Grundstücksfläche	5.758 m2
Gesamtaußenfläche	2.742 m2
Grün soll gem. WFB	1.727 m2 (30,0 % der Grundstücksfläche)
Grün soll gem B-Plan	685,5 m2 (25,0 % der nicht überbaubaren Fläche, hier gerechnet: 25,0 % der Gesamtaußenanlagen)
Grün ist	1.595,6 m2 (58,2 % gem. B-Plan)
Spielplatz soll	745 m2 gem. B-Plan
Spielplatz ist	745 m2
davon Sand soll	149 m2 (20,0 %)
Sand ist	171 m2 (22,9 %)
Grün ist mit Sand	1.766,6 m2 (30,7 % gem. WFB / 64,4 % gem. B-Plan)
Begegnungsfläche	975 m2 (61,1 % der Grünfläche) Begegnungsfläche inkl. Weg und Sandspielfläche

Legende

-  Grundstücksgrenze
-  rechnerische Spielplatzfläche (745 m2)
-  Begegnungsfläche (975 m2)
-  Rasen, Gemeinschaftsgrün
-  Rasen, Privatgrün
-  Pflanzfläche
-  wassergebundene Wegedecke
-  Betonpflaster/Betonplatten
-  Sandspielfläche

