


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Derfflingerstraße 19, 21, 23 + 25, 27, 29 + 31, 33, 35 – Energetische Sanierung mit Umbau und Erweiterung

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 6	12.11.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind erforderlich von den straßenseitigen Baulinien sowie der Geschossigkeit.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Derfflingerstraße 19, 21, 23 + 25, 27, 29 + 31, 33, 35 liegt im Geltungsbereich der qualifizierten Bebauungspläne Nr. 5680/029 und Nr. 5780/015 und wird bauplanungsrechtlich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Für den Planungsbereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,9 sowie eine Geschossigkeit von III festgesetzt.

Insgesamt liegen 3 Bauanträge von 3 Grundstücken mit den Hausnummern 19-23, 25-29 und 31-35 vor. Geplant ist der Umbau und die Sanierung der jeweils 3 Mehrfamilienhäuser pro Grundstück. Dazu sollen die vorhandenen Dachgeschosse abgerissen und durch ein Geschoss mit Flachdach ersetzt werden. Gartenseitig sind neue Balkone geplant, straßenseitig neue Erker, Balkone sowie Vordächer.

Aus den bereits existierenden 63 Wohneinheiten mit einer Größe zwischen 34 und 48 m² sollen so 49 Wohneinheiten mit einer Größe zwischen 47 und 88 m² werden. Bereits leergezogene Wohnungen bleiben unbewohnt. Die bestehenden Mietersollen

vorübergehend in benachbarte Häuser und nach erfolgtem Umbau zurück in ihre Wohnungen ziehen.

Eine Dachbegrünung ist aus statischen Gründen nicht möglich, PV-Anlagen sind auf den Dachflächen jedoch vorgesehen.

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

Die straßenseitigen Erker, Balkone und Vordächer überschreiten die festgesetzten Baulinien um bis zu 2,20 m.

Bei dem obersten Geschoss handelt es sich gem. BauO NRW von 1962 um ein viertes Vollgeschoss.

Aufgrund der Grundstücksgröße von jeweils mehr als 1000 m² fällt die Entscheidung über die Erteilung der erforderlichen Befreiungen in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Die Überschreitung der straßenseitigen Baulinien ist im Verhältnis zu den bestehenden Baukörpern geringfügig. Der Charakter eines Vorgartens bleibt grundsätzlich erhalten, da die Flächen unterhalb der Balkone und in den nicht befestigten Bereichen begrünt werden können. Die Wohnungen gewinnen durch die Erker und Balkone zudem deutlich an Qualität

Die geplanten obersten Geschosse sind in ihrer Höhe niedriger als die bestehenden Satteldächer und deutlich niedriger als die benachbarten Gebäude. Aus städtebaulicher Sicht ist die Zulassung eines vierten Vollgeschosses unbedenklich.

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

Nachrichtlich:

Für das Bauvorhaben muss ein satzungsgeschützter Baum gefällt werden. Eine entsprechende Ersatzpflanzung wird auf dem Grundstück vorgenommen.

Ein Mehrbedarf an Stellplätzen entsteht aus dem Bauvorhaben gem. Stellplatzsatzung nicht.

Anlagen:

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan Nr. 5680-029

Bebauungsplan Nr. 5780-015

Außenanlagenplan

Lageplan

Straßenabwicklung