



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage Gerresheimer Landstraße 113a – Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 8	27.11.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind erforderlich von der Geschossigkeit, der Dachneigung und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Sachdarstellung:

Der Antragsteller hat 2 Anträge zur Gerresheimer Landstraße 113a gestellt. Einer liegt unter der Beschlussvorlage BV8/238/2025 heute ebenfalls zur Entscheidung vor.

Das Vorhabengrundstück Gerresheimer Landstraße 113a befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 6074/013, rechtskräftig seit 2023 und wird somit bauplanungsrechtlich nach § 30 Absatz 1 BauGB beurteilt. Der Bebauungsplan setzt u. a. ein allgemeines Wohngebiet (WA), eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8, eine Geschossigkeit von II, eine offene Bauweise sowie eine Dachneigung von 23° fest.

Geplant ist ein Wohngebäude mit 8 Wohneinheiten im hinteren Grundstücksbereich und eine Tiefgarage. Die Erschließung erfolgt über die Gerresheimer Landstraße, da die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Straße westlich des Grundstücks zurzeit nicht vorgesehen ist.

Für das Bauvorhaben sind folgende Befreiung erforderlich:

Die festgesetzte Geschossigkeit wird um ein Geschoss überschritten.

Anstatt des festgesetzten Satteldachs ist ein Flachdach geplant.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Tiefgaragenrampe um bis zu ca. 17,50 m sowie durch die Terrassen und Balkone um bis zu 2,50 m überschritten.

Aufgrund der Grundstücksgröße von 1000 m² fällt die Genehmigung der Befreiungen in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Das geplante Gebäude wird gegenüber der Gerresheimer Landstraße deutlich zurückgesetzt realisiert und tritt im öffentlichen Raum daher nur in untergeordneter Weise in Erscheinung. Die vorgesehene Dreigeschossigkeit in nördlicher Richtung ist städtebaulich unbedenklich, da aufgrund der topografischen Gegebenheiten – insbesondere des rückwärtig-ansteigenden Geländes keine nachteiligen gestalterischen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Ausbildung der Dachform als Flachdach bei dem straßenabgewandten Baukörper wird als städtebaulich nicht störend bewertet. Insofern bestehen gegen diese Ausgestaltung keine Bedenken. Die vorhandene Umgebungsbebauung weist bereits ein vergleichbares Flachdach im rückwärtigen Grundstücksbereich auf, sodass das geplante Bauvorhaben die örtliche Struktur aufnimmt. Das Flachdach wird mit einer Dachbegrünung versehen. Bodenrechtliche Spannungen sind demnach nicht zu erwarten.

Die geplante Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage trägt zur Minimierung der Flächenversiegelung bei und schafft gleichzeitig die Voraussetzung für eine intensive Begrünung der Außenflächen, was sowohl aus ökologischer als auch aus gestalterischer Sicht positiv zu bewerten ist. Die Terrassen und Balkone außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind dabei als untergeordnete Bauteile zu beurteilen und deren Befreiung unbedenklich.

Insgesamt bestehen aus Sicht der Verwaltung keiner Bedenken gegen die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen.

Nachrichtlich:

Für das Bauvorhaben werden keine satzungsgeschützten Bäume gefällt.

Anlagen:

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan

Lageplan

Grundrisse Erdgeschoss, Obergeschoss

Grundrisse Untergeschoss, Staffelgeschoss

Schnitt

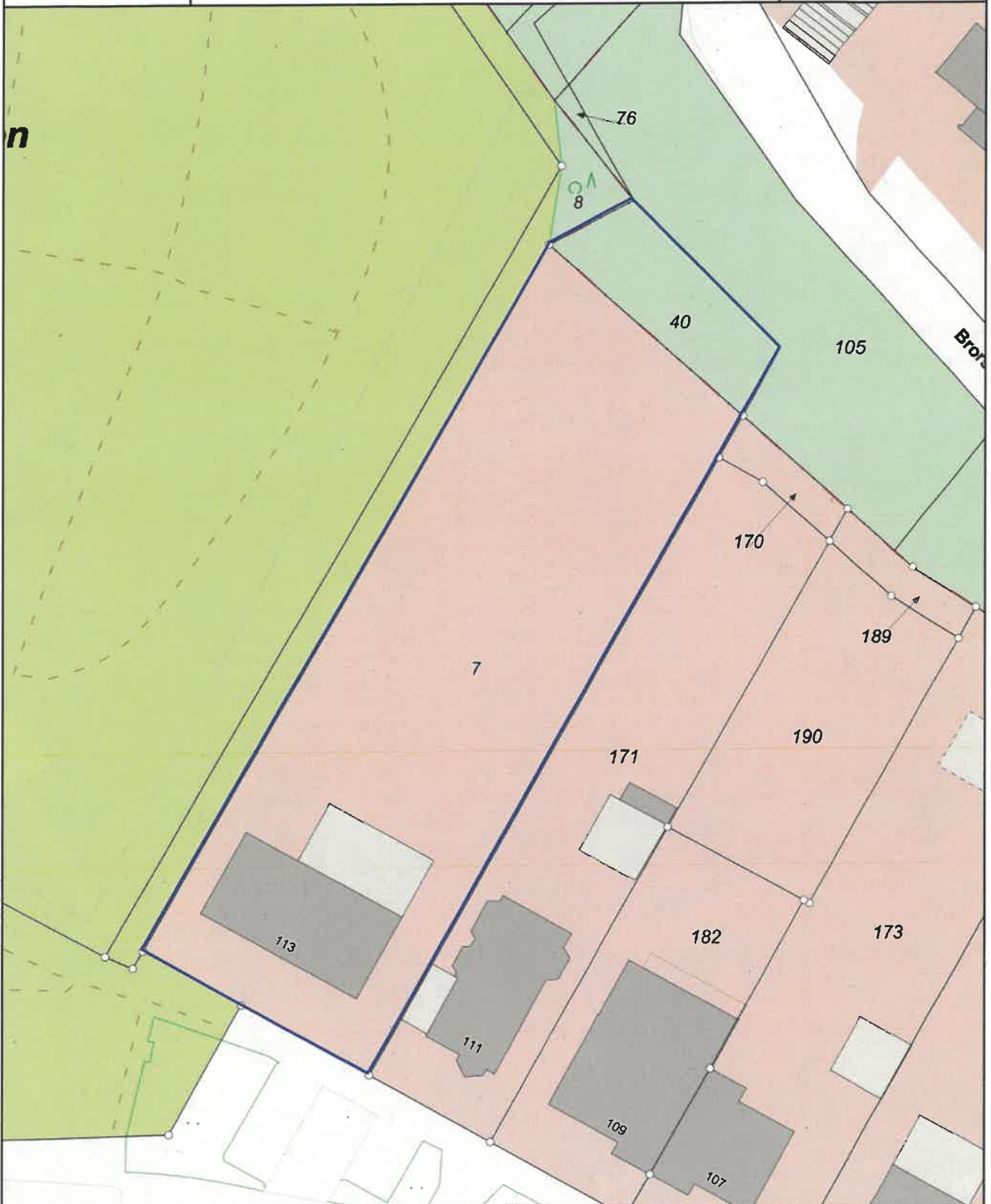
Ansichten



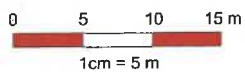
Landeshauptstadt
Düsseldorf

Gerresheimer Landstr. 113a

Datum: 04.09.2025



Maßstab 1 : 500





Landeshauptstadt
Düsseldorf

Gerresheimer Landstr. 113a
Luftbild 2024

Datum: 04.09.2025



Maßstab 1 : 500

