


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Eichenwand 20b – Neubau eines Terrassenhauses

Fachbereich:

Bezirksverwaltungsstelle 8

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 8	27.11.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen und Abweichungen.

Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der Geschossigkeit, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie für festgesetzte Garagen im Erdgeschoss.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 6175/09, rechtskräftig seit 1973. Der Bebauungsplan setzt unter anderem eine überbaubare Grundstücksfläche, eine zwingende III-Geschossigkeit und Garagen im Erdgeschoss fest. Das Vorhaben wird daher gemäß § 30 Absatz 1 BauGB beurteilt.

Das Gebäude mit begrünten Dachflächen wird terrassiert in den Hang gebaut. Die Bauausführung soll so erfolgen, dass das Gebäude von der angrenzenden Straße „Eichenwand“ nicht als aufgehender Baukörper wahrgenommen wird, sondern mit dem abfallenden Gebäude Richtung Rathelbeckstraße verläuft. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Eichenwand“.

Die im Bebauungsplan als befahrbarer Privatweg bezeichnete Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Düsseldorf.

Die geplanten Stellplätze sind oberirdisch im Bereich des Vorgartens angeordnet. Auf

dem direkt angrenzenden Nachbargrundstück Eichenwand 20a ist bereits eine vergleichbare Bebauung unter der Beschlussvorlage BV8/079/2025 in der Sitzung am 15.05.2025 genehmigt worden.

Für das Bauvorhaben sind die folgenden Befreiungen erforderlich.

Das Bauvorhaben befindet sich in Gänze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Gebäude ist II-geschossig geplant.

Die Stellplätze befinden sich oberirdisch im Vorgartenbereich auf der Höhe des Straßenniveaus und nicht, wie im vorgenannten Bebauungsplan festgesetzt, in Garagen im Erdgeschoss.

Eine Abweichung gemäß § 69 BauO NRW ist erforderlich, da in der textlichen Festsetzung Nr. 4b des Bebauungsplans festgesetzt ist, dass Flachdächer zu bekiesen sind. Stattdessen soll die Dachfläche begrünt werden.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Vorbildwirkung fällt die Entscheidung über die erforderlichen Befreiungen und Abweichungen in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Die Überschreitung der überbaubaren Flächen ergibt sich aus der unterirdischen Erweiterung. Die Errichtung des Wohngebäudes ist nur durch die Bebauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Dadurch, dass die zwingende Anzahl an Geschossen unterschritten wird, wird eine möglichst wenig wahrnehmbare Bebauung im Hang ermöglicht.

Ferner werden die Dachflächen begrünt. Im Bereich der Stellplätze werden versickerungsfähige Rasengittersteine eingesetzt. Die Standplätze für die Müllabstellbehälter werden eingegrünt. Insgesamt werden die Grundstücke mit Büschen und Hecken entlang der Straße Eichenwand eingefriedet.

Bezüglich der Abweichung hinsichtlich der textlichen Festsetzung 4b stellt eine Begründung eine höherwertige und ökologisch sinnvollere Flachdachgestaltung dar. Die Stellplätze können aufgrund des Hangs nicht im Erdgeschoss realisiert werden. Die Verwaltung hat daher keine Bedenken gegen die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen und Abweichungen.

Anlagen:

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan

Aufsichtplan

Grundriss Kellergeschoss

Grundriss Erdgeschoss

Schnitt A-A

Schnitt B-B

Ansichten Nord & Süd

Ansicht West

Ansicht Ost