



Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage Volksgartenstraße 35, 35a, 35b, 35c, 35d, 35e - Neubau Wohnanlage mit Kindertagesstätte sowie der dazugehörigen Stellplätze und Freianlage

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 3	27.01.2026	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	28.01.2026	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung- und Stadtentwicklung beschließt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich der Art der Nutzung sowie für das Überschreiten von Baugrenzen.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5575/057.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück hinsichtlich der Art der Nutzung teilweise eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielfläche“ sowie eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ fest. Ferner wird durch Baugrenzen eine überbaubare Fläche festgesetzt. Das Bauvorhaben wird daher bauplanungsrechtlich gemäß § 30 Absatz 1 BauGB beurteilt. Weiterhin befindet sich das Grundstück teils im Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungssatzung Eisenstraße.

Das Grundstück Volksgartenstraße ist entlang seiner nördlichen und östlichen Grenze von der Wohnbebauung an der Volksgartenstraße und der Oberbilker Alle umgeben,

entlang der südwestlichen Grenze verläuft die S-Bahnstrecke zum Bahnhof Düsseldorf Volksgarten.

Im Bestand befinden sich auf dem Grundstück ein II-geschossiges Gebäude mit einer Laderampe und ein dahinterliegendes I-geschossiges Gebäude, parallel zur Grundstücksgrenze. Hierin finden sich ein Großhandel, eine Autovermietung und eine Karateschule.

Darüber hinaus bestehen in der nördlichen Grundstücksecke zwei Wohneinheiten mit den zugehörigen Stellplatzanlagen.

Sowohl die Wohnbebauung, als auch das II-geschossige gewerblich genutzte Gebäude befinden sich teilweise in der im Bebauungsplan festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche“, da die Gebäude schon vor Aufstellung des Bebauungsplans vorhanden waren.

Geplant ist der Neubau einer Wohnanlage mit einer integrierten 5-zügigen Kindertagesstätte mit einer Außenfläche von 1.056 m². Die Wohnanlage besteht insgesamt aus zwei Gebäudekomplexen.

Bauteil 1, bestehend aus den Gebäudeteilen 1 bis 4, ist V-geschossig entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze geplant. Im Erdgeschoss befindet sich die Kindertagesstätte. Die darüber liegenden Geschosse sind als Wohnnutzung geplant. Die Wohngrundrisse sind so geplant, dass sich die Aufenthaltsnutzungen zum ruhigen Innenbereich orientieren (Lärmschutz).

Bauteil 2 soll IV-geschossig an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden und dient ausschließlich der Wohnnutzung. Insgesamt sind 61 Wohneinheiten geplant, davon werden 43 öffentlich gefördert.

Für das Bauvorhaben sind die folgenden Befreiungen erforderlich.

Hinsichtlich der Art der Nutzung befinden sich Kita und Wohngebäude im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und der Verkehrsfläche.

Bezüglich des Überschreitens der Baugrenzen liegt die Bebauung vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Bauvolumen beträgt mehr als 7000 m³ und die Grundstücksfläche mehr als 1000 m². Die Befreiungen werden nach § 31 Absatz 3 BauGB beurteilt. Daher fallen die Genehmigungen der erforderlichen Befreiungen in die Zuständigkeit des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung.

Begründung:

Das Grundstück Volksgartenstraße ist gegenwärtig nahezu vollständig versiegelt. Die städtebauliche Planung des 1993 aufgestellten Bebauungsplanes wurde bislang nicht umgesetzt. Nunmehr sollen die Flächen neu geordnet werden.

Durch die geplante Bebauung können weitere Wohnungen bereitgestellt werden. Der Nachweis gesunder Wohnverhältnisse wird durch die hier geplanten Grundrisse, die dem Lärmschutz dienen, erbracht.

Hinsichtlich der Art der Nutzung dient das Vorhaben der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum. Der Standort befindet sich in einem innerstädtischen Quartier mit stark angespanntem Wohnungsmarkt. Die Schaffung zusätzlichen

Wohnraums sowie von Kita-Plätzen leistet einen Beitrag zur sozialen Infrastruktur. Im Rahmen des Bauvorhabens ist vorgesehen, dass sowohl öffentliche als auch private Flächen mit Aufenthaltsqualität hergestellt werden. So werden die Planungsziele in Teilen gewahrt.

Um die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB erteilen und als Teil der öffentlichen Belange das Baulandmodell umsetzen zu können, wird die Verwaltung eine Nebenbestimmung in den Vorbescheid aufnehmen, wonach die Antragstellerin verpflichtet ist, vor Einreichung eines Bauantrages einen Vertrag mit der Stadt zu schließen, der die Sicherung des Baus und der Vermietung von gefördertem Mietwohnungsbau zum Inhalt hat. Weitere Vertragsinhalte werden das Geltendmachen von Vertragsstrafen bei Vertragsverstößen sowie deren Absicherung durch die Hinterlegung einer Bankbürgschaft sein.

Hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen bleibt das Maß der Nutzung innerhalb des städtebaulichen Rahmens, den die vorhandene Bebauung entlang der Volksgartenstraße und der Oberbilker Allee vorgibt.

Zudem soll der heute komplett versiegelte Bereich in Teilen begrünt werden. Hinsichtlich des Versiegelungsgrades der Grundstücksfläche führt das Bauvorhaben zu einer positiven Bilanz und einer Verbesserung der gesamten Qualität des innerstädtischen Grundstücks.

Im Bestand sind in etwa 6.500 m² versiegelt. Die Flächenversiegelung wird um ca. 3.800 m² reduziert. Darüber hinaus werden ca. 1.080 m² der Dachflächen intensiv und 377 m² extensiv begrünt. Ebenso ist die Anpflanzung von 39 Bäumen geplant. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch die geplante Bebauung wird daher durch die Schaffung hochwertiger Freianlagen und die Dachbegrünung kompensiert.

Durch die Erschließung über die Volksgartenstraße wird ein verträglicher Übergang zu den angrenzenden Nutzungen sichergestellt.

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

Nachrichtlich:

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück selbst nachgewiesen.

Anlagen:

- Katasterauszug
- Luftbild
- Bebauungsplan
- Lageplan
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss 1. Obergeschoss
- Grünflächenplan
- Lageplan Spielflächennachweis
- Schnittzeichnungen
- Ansichten