



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum	
61	StR Ludger Wilde	08.01.2018	
verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit	
Knut Grusemann	23881	Dringlichkeitsentscheidung	
Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit	
Bezirksvertretung Innenstadt-Ost	23.01.2018	Beschluss	

Tagesordnungspunkt

Errichtung von 7 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 101 Wohneinheiten und einer unterirdischen Großgarage mit 106 Stellplätzen an der Degging-, Bovermann- und Overbeckstraße

Beschlussvorschlag

Die Bezirksvertretung Innenstadt-Ost nimmt die Entscheidung der Verwaltung, die Baugenehmigung für die beantragten Vorhaben unter Zulassung einer Befreiung von den nachfolgenden Festsetzungen des seit dem 06.06.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 183

1. Überschreitung der GRZ, festgesetzte GRZ = 0,3; geplante GRZ = 0,43 (+0,13)
2. Überschreitung der GFZ, festgesetzte GFZ = 0,9; geplante GFZ = 1,49 (+0,59)
3. Überschreitung der östlichen Baugrenze durch Haus 2 um ca. 0,45m sowie durch die Tiefgaragenzufahrt um ca. 4,70 m
4. Überschreitung der nördlichen/östlichen und westlichen Baugrenze durch die straßenseitigen Balkone um bis zu 2,10 m
5. Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch die Erker um ca. 0,40 m
6. Überschreitung der festgesetzten III- Geschossigkeit um 1 Geschoss sowie ein Teilbereich (ca. 7,9 m²) an der Deggingstraße um 2 Geschosse

zur Kenntnis und beschließt die Zulassung der Vorhaben.

Personelle Auswirkungen

Es gibt keine personellen Auswirkungen.

Finanzielle Auswirkungen

Es gibt keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung

Das Grundstück an der Deggingstraße 93 soll im Zuge der nun vollständig gegebenen Betriebsaufgabe der bis zuletzt ansässigen Gewerbebetriebe städtebaulich neu geordnet werden.

Das angrenzende und umliegende Wohngebiet ist geprägt durch einen Bestand an freistehenden Einfamilien-, Doppel- sowie Reihenhäusern.

Im nordöstlichen Straßenverlauf der Deggingstraße befindet sich noch ein gewerblich genutzter Verwaltungsstandort der DSW21.

Mit Aufgabe der Gewerbenutzung soll in Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Wohnnutzung auf dem Antragsgrundstück etabliert werden.

Der vorliegende Entwurf nimmt die Baufluchten der angrenzenden und umliegenden Bestandsbebauung auf und bildet entlang der Straße Overbeck- / Degging- und Bovermannstraße eine Blockrandbebauung.

Die geplanten Wohnriegel entlang der Bovermannstraße und Overbeckstraße sind mit 3 Vollgeschossen sowie mit einer weiteren rückversetzten, gestaffelten vierten Ebene geplant. Die Flachdächer der obersten Geschosse werden extensiv begrünt.

Der kopfseitige Wohnriegel an der Deggingstraße ist mit 4 Vollgeschossen und mit einem 5. zurückspringenden Geschoss geplant.

Der Baukomplex ist vollständig mit einer natürlich belüfteten Tiefgarage mit 106 PKW-Stellplätzen unterbaut. Die Abstellräume der Mieter sind als Mieterkeller im UG vorgesehen.

Zwischen dem nördlichen Kopfbau an der Deggingstraße und dem östlichen Seitenarm an der Bovermannstraße ist der Baukomplex geöffnet. Hier befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage, die über eine zweispurige Rampe von der Bovermannstraße aus erschlossen wird, sowie die Feuerwehrezufahrt, die gleichzeitig den fußläufigen Zugang zum Innenhof bildet.

Aufgrund des Höhenunterschiedes von ca. zwei Metern an der südwestlichen Grundstücksecke (Haus 7) zum öffentlich angrenzenden Gehweg wurde hier im Erdgeschoss auf die Anordnung von Wohnraum verzichtet. Stattdessen ist an dieser Stelle ein Fahrradraum geplant.

Um die Wirkung dieses Höhenunterschiedes zu entschärfen, wird das Gelände zum Nachbargrundstück (städtischer Spielplatz) hin stufenweise angefüllt. Die entstehenden Freiflächen werden bepflanzt.

Insgesamt werden die Wohneinheiten in den sieben Wohnhäusern jeweils über ein Erschließungskern erreicht. Drei Erschließungskerne befinden sich an der Bovermannstraße, zwei an der Deggingstraße und zwei weitere Erschließungskerne entlang der Overbeckstraße. Jeder Erschließungskern verfügt über einen Personenaufzug, damit eine barrierefreie Erreichbarkeit einer jeden Wohnung sowie der Untergeschossebene gewährleistet ist.

Die Wohneinheiten sollen ausschließlich auf dem Mietwohnungsmarkt angeboten werden. Ein Vertriebs von Teileigentum ist nicht vorgesehen. Von den insgesamt 101 geplanten Wohnungen werden 10% für den Sozialwohnungsbau angeboten.

Bei der Fassadenentwicklung wurde Wert darauf gelegt, eine lebendige und dynamische Formensprache zu wählen. Durch den Umgang mit hausbezogenen Farb- und Materialwechsellern und unterschiedlichen Attikahöhen sowie durch die gezielt gewählte

Anordnung von Erkern und Rücksprüngen wird eine Kleinteiligkeit suggeriert, die in der Umgebungsbebauung bereits vorgeprägt ist.

Die Fassaden werden mit verschiedenen eingefärbten Putzoberflächen und in Teilbereichen mit noch näher zu bemusternden Riemchen gestaltet. Sämtliche Balkonbrüstungen mit Ausrichtung zum Innenhof sowie mit Ausrichtung zu den Straßen werden mit filigran wirkenden Stäbchengeländern umgesetzt.

Der Innenhof (Intensivbegrünung oberhalb der Tiefgarage) soll von allen Mietern der Wohnanlage genutzt werden können. Die zum Innenhof ausgerichteten erdgeschossigen Wohneinheiten erhalten überdies noch Privatgärten.

Fahrräder können von den Bewohnern teilweise im Bereich der Hauseingänge abgestellt werden. Ein großer Anteil der Fahrräder soll jedoch im Innenhof in einem überdachten Fahrradunterstand abgestellt. Da diese Überdachung vom Nachbargrundstück aus einsehbar ist, ist eine extensive Dachbegrünung des Unterstandes vorgesehen.

Die Abluftöffnungen/Lüftungsschächte der Tiefgarage werden in die Freiraumgestaltung des Innenhofes integriert.

Die Stellplätze für die Müllbehälter sind straßenseitig geplant.

Für die Baumaßnahme müssen 2 Straßenbäume im Bereich der Tiefgaragenzufahrt gefällt werden. Aus Sicht des Umweltamtes und des Tiefbauamtes Abt. Stadtgrün bestehen keine Bedenken.

Die Zuständigkeit der Bezirksvertretung ergibt sich aus § 41 Abs. 3 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in Verbindung mit Nr. 15 b des Zuständigkeitsverzeichnisses für Ausschüsse und Bezirksvertretungen gem. Ratsbeschluss vom 01.06.2017.

Dringlichkeit

Die Bauanträge sind am 02.09.2016 eingegangen. Aufgrund von erforderlichen Umplanungen und entsprechenden Nachforderungen zu den Bauvorlagen und des Ämterumlaufs konnte die erforderliche Vorlage zum angestrebten Sitzungstermin am 23.01.2017 nicht fristgerecht fertig gestellt werden.

Der Antragsteller hat glaubhaft deutlich gemacht, dass die zeitlichen Zwänge aus dem Kaufvertrag nicht verändert werden können. Der Kaufvertrag wird erst nach Erteilung der Baugenehmigung gültig. Die Frist bis zur Erteilung der Baugenehmigung war ursprünglich großzügig ausgelegt, jedoch wurden durch intensive Abstimmungen der Verfahrensbeteiligten viel von dem zeitlichen Puffer aufgebraucht. Es ist zu befürchten, dass die Baumaßnahme nicht mehr durchgeführt werden kann, wenn der entsprechende Beschluss nicht in der Sitzung der Bezirksvertretung Innenstadt-Ost am 23.01.2018 gefasst werden kann.