


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Abbruchantrag, Hoffeldstraße 43  
– Abbruch des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 2	01.07.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung des Abbruchs.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Hoffeldstraße 43 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5677/039 sowie des einfachen Bebauungsplans Nr. 5688/018, der straßenseitig eine Fluchtlinie festsetzt. Zudem befindet sich das Vorhabengrundstück innerhalb der Erhaltungssatzung für den Stadtbezirk 2.

Das Bauvorhaben betrifft ein 1903 errichtetes II-geschossiges Bestandsgebäude, welches 4 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss umfasst. 1956 wurde eine ebenerdige Garagenanlage im Hofbereich errichtet.

Aufgrund der Erhaltungssatzung fällt die Entscheidung über die Genehmigung des Abbruchs in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

### Begründung:

Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB werden für Bereiche erlassen, die aufgrund ihrer Eigenart als besonders wertvoll und schützenswert zu erachten sind. Diese Eigenart kann in der städtebaulichen Gestalt eines Gebiets liegen, was in der jeweiligen Erhaltungssatzung zu begründen ist. Der Begriff Eigenart wird hierbei

definiert durch das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild. Ziel der Satzung ist nach § 2 die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

Flingern Nord wird durch eine Vielzahl gründerzeitlicher erhaltenswerter ortsbildprägender Gebäude geprägt, die es in seiner städtebaulichen Eigenart zu erhalten und zu schützen gilt. Das Wohn- und Geschäftsgebäude Hoffeldstraße 43, aus dem Jahre 1903, ist Teil der gründerzeitlichen Bebauung Düsseldorf Flingerns und wird in seiner städtebaulichen Eigenart als prägend für die Straßenzeile und die Umgebung bewertet. Es verfügt über eine qualitätsvolle Gestaltung.

Im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken ist das Gebäude niedriger. Der Bauherr hat daher gemeinsam mit der Verwaltung eine Aufstockung des vorhandenen Gebäudes geprüft. In dem Zug wurden statische Gutachten erstellt. Diese ergaben, dass nicht nur eine Aufstockung nicht darstellbar ist, sondern auch die vorhandene Bausubstanz den statischen Anforderungen nicht mehr entspricht. Die vorgelegten Gutachten belegen, dass das Gebäude nicht mehr sanierungsfähig und damit auf Dauer nicht mehr nutzbar ist.

Aus dem Grund kann die Erhaltungssatzung einem Abbruch im vorliegenden Fall nicht entgeggehalten werden.

Das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus soll folglich abgebrochen werden.

Die Verwaltung hat keine Bedenken gegen die Genehmigung des Abbruchs.

### **Nachrichtlich:**

Geplant ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 10 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Im rückwärtigen Grundstück sollen 2 Stadthäuser errichtet werden.

Im straßenseitigen Haupthaus sind 4 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 115 m<sup>2</sup>, 2 Maisonette-Einheiten im Dachgeschoss und Spitzboden mit ca. 115 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup>, 4 1-Raum-Apartments mit jeweils ca. 35 m<sup>2</sup> sowie 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss mit ca. 50 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche geplant.

Die 2 Stadthäuser sind mit jeweils ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche geplant.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche nimmt die 9 PKW-Stellplätze – teils als Doppelparksystem – die Zufahrten sowie eine ausreichend große Vegetationsfläche auf.

Die notwendige Pflanzung von 3 Bäumen ist geplant. Zudem wird auf dem Grundstück der notwendige Kinderspielplatz errichtet.

Das Vorhaben wird der BV zur Entscheidung vorgelegt, insbesondere wegen der rückwärtigen Bebauung.

**Anlagen:**

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan

Bestand Erdgeschoss

Bestand Schnitt

Bestand Straßenansicht

Fotos Ansichten

Neubau Vogelperspektive

Neubau Straßenansicht