


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauantrag Ludenberger Straße 54, 54a – Umbau eines Baudenkmals und Errichtung eines ergänzenden Neubaus mit Tiefgarage -

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 7	04.11.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung des Bauantrags.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Ludenberger Straße 54, 54a befindet sich im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans Nr. 5878/003. Das Bauvorhaben wird somit bauplanungsrechtlich nach § 30 Absatz 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt. Demnach ist das Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das bestehende Villengebäude steht unter Denkmalschutz. Die nachgeordneten Nebengebäude im hinteren Bereich des Grundstücks – Schuppen, Lager und Garage – sind nicht denkmalgeschützt. Der denkmalgeschützte Bestand überschreitet die vorhandene Baufluchtlinie.

Geplant ist die Errichtung eines anschließenden fünfgeschossigen Neubaus mit Tiefgarage. Es entstehen insgesamt acht Wohneinheiten, davon drei im Bestandsgebäude und fünf im Neubau. Hierfür werden rückwärtig des Denkmals die bestehenden Nebengebäude abgerissen.

Aufgrund des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes auf dem Antragsgrundstück sowie der denkmalgeschützten Bebauung auf der Ludenberger Straße 62-64 liegt die

Entscheidung über das Vorhaben in der Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

### **Begründung:**

Die geplante Nutzung zu Wohnzwecken ist zulässig, da die nähere Umgebung als allgemeines Wohngebiet (WA) beurteilt wird.

Die Firsthöhe von 17,44 m liegt unterhalb der Firsthöhe des östlich gelegenen Gebäudes Ludenberger Straße 58 mit 18,73 m.

Die Bruttogrundfläche der geplanten Bestands- und des Neubaugebäudes beträgt insgesamt ca. 366 m<sup>2</sup> und liegt damit unterhalb der Bruttogrundfläche der Bebauung Ludenberger Straße 56-58 mit ca. 402 m<sup>2</sup>.

Die Bautiefe von 22,40 m (inklusive Terrasse und Balkon) unterschreitet die Bautiefe der Ludenberger Straße 62-64 mit 25,16 m.

Die geplante offene Bauweise fügt sich in die nähere Umgebung ein, die durch eine offene und geschlossene Bauweise geprägt ist.

Die Erschließung ist über die Ludenberger Straße gesichert.

Die Zustimmung des Instituts für Denkmalpflege liegt vor.

Die Verwaltung hat daher keine Bedenken gegen die Genehmigung des Bauantrags.

### **Nachrichtlich:**

Mit dem Antrag sollen 3 von 9 notwendige Kfz-Stellplätze durch die Schaffung von 12 Fahrradstellplätzen, die über den notwendigen Fahrradabstellplatzbedarf hinausgehen, ersetzt werden. 6 Stellplätze werden in der Tiefgarage errichtet. Der Nachweis entspricht damit der Stellplatzsatzung Düsseldorf.

Für das Bauvorhaben ist die Fällung eines satzungsgeschützten Baums erforderlich. Die Fällung von 8 Bäumen am Hang des Waldes bedarf keiner Genehmigung nach der Baumschutzsatzung. Alle Fällungen werden jedoch mit einer entsprechenden Ersatzpflanzung kompensiert.

### **Anlagen:**

Katsterauszug  
Luftbild  
Lageplan 1  
Lageplan 2  
Abbruch  
Schnitt A-A  
Schnitt B-B  
Schnitt C-C  
Ansicht Nordost  
Ansicht Nordwest  
Ansicht Südost  
Ansicht Südwest  
Visualisierung