


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauantrag, Hoffeldstraße 43b + c  
– Neubau von zwei Stadthäusern und einer Garage im rückwärtigen Grundstücksbereich

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 2	02.12.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung des Antrags.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Hoffeldstraße 43b + c liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5677/039, wodurch das Vorhaben bauplanungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt wird. Zudem befindet sich das Vorhabengrundstück innerhalb der Erhaltungssatzung für den Stadtbezirk 2, Teilbereich 2.

Geplant ist die Errichtung von zwei II-geschossigen Einfamilienhäusern und einer Garage im rückwärtigen Bereich. Die sich auf dem Grundstück befindliche Garagenanlage soll beseitigt werden. Die für dieses Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sollen in einer Garage nachgewiesen werden.

Pro 150 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche ist gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ein Baum zu pflanzen. Die gemäß Bebauungsplan zu pflanzenden 3 Bäume werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Weiter werden 2/3 der Flachdachflächen intensiv begrünt.

Der Antrag auf Abbruch des straßenseitigen Wohn- und Geschäftshauses wurde unter BV2/111/2025 am 01.07.2025 der Bezirksvertretung zur Entscheidung

vorgelegt, die Entscheidung darüber jedoch verschoben.

Die vorliegende Planung der beiden Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich ist unabhängig von der Beseitigung und Planung des Vorderhauses zu betrachten. Eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs steht in keinem Zusammenhang mit der Planung des Vorderhauses. Die Erschließung der rückwärtigen Wohnbebauung erfolgt von der Hoffeldstraße durch die vorhandene Zufahrt in den Innenhof. Der Abbruchantrag für die Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs wird Ihnen unter der Beschlussnummer BV2/167/2025 (in gleicher Sitzung) vorgelegt.

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

Das Gebäude weicht an der südlichen Grundstücksgrenze teilweise von der festgesetzten geschlossenen Bauweise ab.

Da das Staffelgeschoss nicht allseitig zurückspringt, ist das 1. Obergeschoss gemäß der für den Vollgeschossbegriff hier anzuwendenden BauO NRW von 1984 als Vollgeschoss zu werten, wodurch die festgesetzte I-Geschossigkeit überschritten wird.

Die Traufe liegt mit ca. 6,25 m etwa 2,25 m über der festgesetzten Traufhöhe von 4,0 m.

Die notwendigen zwei Stellplätze sollen oberirdisch und nicht, wie in den textlichen Festsetzungen vorgesehen, unterirdisch errichtet werden.

Aufgrund der Bebauung im Hintergelände fällt die Entscheidung über die Genehmigung des Antrags in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

### **Begründung:**

Der Verstoß beschränkt sich auf die Außenwand des südlichen rückseitigen Vorbaus, der von der Grenzwand abrückt, um einen Lichthof zu generieren. Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen nicht, da die Wand des angrenzenden Grundstücks als Brandwand ohne Öffnungen errichtet wurden. Die Abstandflächen liegen auf eigenem Grundstück, so dass auch keine Bedenken wegen Belichtung, Belüftung oder sozialem Frieden bestehen.

Das 1. Obergeschoss springt nicht, wie in der BauO NRW bei der Definition des Staffelgeschosses gefordert, allseitig zurück. Auch hier beschränkt sich der Verstoß auf einen Wandabschnitt von 1,50 m, im Übrigen werden die Maßgaben des Staffelgeschosses eingehalten. Mit einer Grundfläche von 128,91 m<sup>2</sup> liegt das Dachgeschoss um ca. 2,7 m<sup>2</sup> unter den zulässigen 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses. Nach heutiger Gesetzgebung wäre das oberste Geschoss nicht als Vollgeschoss zu werten.

Da das obere Geschoss fast umlaufend zurückspringt und die Höhe des angrenzenden Gebäudes auf der Hoffeldstraße 41 um 1,45 unterschreitet und den First des angrenzenden Gebäudes auf der Hoffeldstraße 45 nur um 1,45 m überschreitet, bestehen keine Bedenken gegen die Zulassung der Befreiung.

Die Errichtung einer Tiefgarage scheint hier unverhältnismäßig. Das Dach der Garage wird zum Ausgleich intensiv begrünt.

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

**Nachrichtlich:**

Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch in einer Garage errichtet.

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Bedenken hinsichtlich der Erhaltungssatzung bestehen nicht, da die Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet wird, und eine Beeinträchtigung der straßenseitigen geschützten Fassaden ausgeschlossen ist.

**Anlagen:**

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan

Lageplan

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss

Schnitte

Ansichten