


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauvoranfrage Feldmühleplatz 1 - Neubau Wohngebäude

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 4	03.12.2025	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 von der Art der Nutzung und den Baulinien.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Feldmühleplatz 1 befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 5278/020, der Festsetzungen zur Art der Nutzung und zu Baulinien trifft. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 2 BauGB, wonach ein Bauvorhaben zulässig ist, wenn es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt, die Art der baulichen Nutzung hier zulässig und die Erschließung gesichert ist.

Für das Grundstück liegen der Verwaltung zwei Voranfragen vor. Hier wird ein Wohngebäude geplant, der Bauherr kann sich optional auch ein Bürogebäude mit gleicher Kubatur an dieser Stelle vorstellen. Der zweite Antrag wird separat vorgestellt.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Bürogebäude im nördlichen Bereich. Es ist durch eine II-geschossige Tiefgarage unterbaut.

Geplant ist die Errichtung eines L-förmigen Bürogebäudes mit fünf Geschossen sowie einem Staffelgeschoss an der Ecke Mönchenwerther Straße und Joachimstraße. Die bestehende Tiefgaragenzufahrt soll in die Mönchenwerther Straße verlegt und in das beantragte Gebäude im Erdgeschoss integriert werden.

Es ist eine Befreiung von den festgesetzten Baulinien erforderlich, da diese um 4 bis 14 m überschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt ein Geschäftsgebiet (D-Gebiet) fest, welches einem heutigen Kerngebiet entspricht. Das Vorhaben bedarf daher einer Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB.

Aufgrund der Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB fällt die Genehmigung der Befreiungen in die Zuständigkeit des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung.

### **Begründung:**

Die Festsetzung als D-Gebiet entspricht im Wesentlichen einem heutigen Kerngebiet, in dem Wohnungen grundsätzlich nicht zulässig sind. Die Nutzung zu Wohnzwecken wäre an dieser Stelle denkbar, da in der näheren Umgebung eine Wohnbebauung bereits vorhanden ist und teilweise gegenüber an der Joachimstr. Im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist die östlich gelegene Nachbarbebauung geprägt durch V-VI-geschossige Bürogebäude, im Westen durch IV-V-geschossige Wohngebäude. Die Geschossigkeit des Neubaus fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Hinsichtlich der Überschreitung der Baulinie orientiert sich der Neubau in seiner Ausrichtung parallel zu den Straßen Mönchenwerther Straße und Joachimstraße. Somit wird die Straßenflucht weitergeführt. Die Baulinie diene in erster Linie der Sicherung eines städtebaulichen Zustandes, der heute so nicht mehr besteht. Durch das Überschreiten der Baulinie wird eine harmonischere und kontinuierlichere Straßenraumkante entlang der Mönchenwerther Straße erzeugt. Die Fläche zwischen Neubau und Bestandsgebäude wird parkähnlich begrünt.

Hinsichtlich der Art der Nutzung als Wohngebäude sind in benachbarten Bebauungsplänen Wohngebiete festgesetzt. Insofern bestehen städtebaulich gegen die Erteilung der Befreiung keine Bedenken. In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt kann im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Der Bauherr verpflichtet sich das Baulandmodell der Landeshauptstadt Düsseldorf umzusetzen, wonach 50 % der Wohneinheiten aus öffentlich gefördertem Wohnraum bestehen sollen.

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

### **Nachrichtlich:**

Die erforderlichen Stellplätze werden in der bestehenden Tiefgarage nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen 8 Bäume, davon 7 satzungsgeschützt, gefällt werden. Anzahl und Art der Ersatzpflanzungen werden im weiteren Bauantragsverfahren festgelegt. Eine intensive Begrünung der Dachflächen ist vom Gartenamt gefordert.

**Anlagen:**

Katasterauszug  
Luftbild  
Bebauungsplan  
Lageplan  
Grünflächenplan  
Ansichten  
Visualisierung