



## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Genehmigung, Neanderstraße 16  
– Vollständige Beseitigung eines 2-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 2	27.01.2026	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung des Rückbaus.

### Sachdarstellung:

Bei der Bestandsbebauung handelt es sich um ein II-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1951. Im Erdgeschoss, welches aufgrund seiner Lage im Hochparterre nur über Stufen erreichbar ist, befinden sich Büroräume und im 1. Obergeschoss eine Wohneinheit. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, aber nicht als Wohnraum genehmigt. Die aktuelle Wohnfläche beträgt in etwa 105 m<sup>2</sup>, die Büronutzfläche im Erdgeschoss hat in etwa 103 m<sup>2</sup>. Das Gebäude steht seit Herbst 2024 leer.

Aufgrund des stark sanierungsbedürftigen Zustands und der ungünstigen Lage der Geschosse im Hinblick auf die Barrierefreiheit soll der Bestand zurückgebaut werden und durch einen Neubau ersetzt werden.

Für den Neubau liegt bereits ein Bauantrag vor. Hier liegt die Zuständigkeit über die Entscheidung auf Grund der Grundstücksgröße von weniger als 1000 m<sup>2</sup> und des geplanten Bauvolumens von weniger als 7000m<sup>3</sup> nicht bei der Bezirksvertretung.

Aufgrund der Lage innerhalb der Erhaltungssatzung für den Stadtbezirk 2 im Teilgebiet 2 fällt die Genehmigung des Abbruchs in den Zuständigkeitsbereich der Bezirksvertretung.

## **Begründung:**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein II-geschossiges Gebäude, das 1951 als Wiederaufbau II-geschossig mit Notdach errichtet wurde. Ein an gleicher Stelle bereits 1897 als Wohnhaus errichtete Gebäude war im Krieg vollständig zerstört worden. Das Satteldach mit Gauben wurde dann 1954 genehmigt und ausgeführt.

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 der o.g. Satzung 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 Neanderstraße 16, das als Wiederaufbau 1951 errichtet wurde, ist nicht Teil der gründerzeitlichen Bebauung Düsseldorf Flingerns und fällt daher in seiner städtebaulichen Eigenart nicht unter den Schutz der Erhaltungssatzung, da es aufgrund seiner äußeren Erscheinung, seiner Fassadengestaltung und auch des Zeitpunkts seiner Entstehung nicht als prägend für die Straßenzeile und die Umgebung bewertet wird.

Gegen den Abbruch des Gebäudes bestehen keine städtebaulichen, stadtgesterischen und planungsrechtlichen Bedenken. Die vorhandene Fassade ist in seiner Art und Gestaltung nicht prägend für die Straße oder die Umgebung.

Da das Planungsrecht die Möglichkeit gibt, bis zu VI-Geschosse zu errichten, kann zudem durch einen Neubau dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Die Verwaltung hat daher gegen die Erteilung der Genehmigung keine Bedenken.

## **Anlagen:**

- Katasterauszug
- Luftbild
- Bebauungsplan
- Lageplan
- Foto Bestand Straße
- Foto Bestand Garten
- Abbruch Ansicht Straße
- Abbruch Grundrisse
- Abbruch Schnitt