



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	27.01.2026	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 III-geschossiges Bestandsgebäude, welches 4 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss umfasst. 1956 wurde eine ebenerdige Garagenanlage im Hofbereich errichtet.

Für den Abbruch der Garagenanlage und des ehemaligen Pferdestalls und eine Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs wurde in der Sitzung der BV 02 am 02.12.2025 die Zustimmung erteilt.

Ein inhaltlich gleichlautender Antrag auf Beseitigung des III-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses entlang der Hoffeldstraße wurde der Bezirksvertretung bereits in der Sitzung am 01.07.2025 zur Entscheidung vorgelegt. Die Entscheidung wurde vertagt.

Gem. § 173 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung § 22 Abs. 5 Satz 2 – 5 BauGB anzuwenden, der besagt, dass ein Vorhaben genehmigt ist,

wenn es innerhalb von 4 Wochen nicht entschieden ist.

Die Frist wurde durch das Bauaufsichtsamt um 3 Monate verlängert.

Eine weitere Verlängerung der o.g. Frist bis zur nächsten Sitzung der BV 02 (01.11.2025) ist im Gesetz nicht vorgesehen, daher wurde der Antrag am 17.07.2025 entschieden, d. h. der Antrag wurde abgelehnt.

Der Antrag wurde nach der Besichtigung vor Ort nunmehr erneut gestellt.

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 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 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 nur mit erheblichem Aufwand sanierungsfähig ist.

Aus dem Grund soll die Erhaltungssatzung einem Abbruch im vorliegenden Fall nicht entgegengehalten werden.

Das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus soll folglich abgebrochen werden.

Nachrichtlich:

Geplant ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 10 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Im straßenseitigen Haupthaus sind 4 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 115 m², 2 Maisonette-Einheiten im Dachgeschoss und Spitzboden mit ca. 115 m² und 90 m², 4 1-Raum-Apartments mit jeweils ca. 35 m² sowie 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss mit ca. 50 m² und 70 m² Wohn-/Nutzfläche geplant.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche nimmt 2 Stellplätze für die rückwärtige Bebauung und 7 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.

Anlagen:

Flurkarte
Katasterauszug markiert
Luftbild markiert
Bebauungsplan
Fotodokumentation
Grundriss Kellergeschoss
Grundriss Erdgeschoss
Grundriss Obergeschoss
Grundriss Dachgeschoss
Schnitt
Straßenansicht