

Stellungnahme des Bauamtes

zur Sitzung: Bezirksvertretung Senne

☒ öffentlich / ☐ nicht öffentlich

am 15.01.2026

Anlass:

Anfrage der SPD-Fraktion zum Bauprojekt Senner Hellweg 22 und 22a, Flurstück 1014 (Drucksache 023/2025-2030) vom 01.01.2026

Frage:

Entspricht es den Tatsachen, dass der Neubau mit Flachdach das Nachbarhaus um mehr als 3,5 Meter überragt, und mit welcher konkreten städtebaulichen Begründung (unter Angabe welcher Referenzgebäude) wird diese Höhenentwicklung und das massive Volumen als Einfügung in die nähere Umgebung bewertet?

Zusatzfragen:

1. Sind in der Planung des Projektes tatsächlich nur 8 Garagenplätze vorgesehen, obwohl 9 Wohneinheiten geplant sind?
2. Wie viele Bauvoranfragen sind vor Inkrafttreten der Veränderungssperre noch für dieses Gebiet gestellt worden?

Antwort:

Der Höhenunterschied von ca. 3 m zwischen der Gebäudeoberkante des beantragten Mehrfamilienwohnhauses (180,50 m üNN) und dem benachbarten Wohnhaus Senner Hellweg 20 resultiert u. a. aus den vorhandenen topografischen Verhältnissen. Die benachbarten Grundstücke weisen bereits heute einen Höhenunterschied von bis zu 2,35 m auf.

Zum Zeitpunkt der bauplanungsrechtlichen Zulassung des beantragten Vorhabens war seitens der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen, ob sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt. Der Begriff der näheren Umgebung beschränkt sich hierbei jedoch nicht nur auf die unmittelbaren Nachbargrundstücke, sondern bezieht die maßgeblich prägende städtebauliche Situation mit ein. Demnach waren auch die größer dimensionierten Baukörper nördlich des Senner Hellweges in die planungsrechtliche Prüfung einzustellen, sodass sich bei einer wertenden Gesamtbetrachtung eine planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB ergab.

Der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. I/S 65 sieht für das hier in Rede stehende Baugrundstück eine Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen und die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe (181,50 m üNN) vor.

Zu Zusatzfrage 1:

Für die baurechtlich beantragten neuen Wohneinheiten werden auf dem Baugrundstück am Senner Hellweg acht Garageneinstellplätze sowie zwei nicht überdachte Pkw-Einstellplätze nachgewiesen.

Zu Zusatzfrage 2:

Im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. I/S 65 liegen keine weiteren positiven Vorbescheide für Mehrfamilienhäuser vor, die bereits vor Inkrafttreten der geltenden Veränderungssperre erteilt wurden.