


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Bauantrag, Am Heerdter Hof 17 – Neubau Wohngebäude mit 35 Wohneinheiten

### Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 4	12.11.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der Baugenehmigung sowie die Befreiungen für das Überschreiten der Baulinie und die Bebauung im rückwärtigen Bereich.

### Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Am Heerdter Hof 17 liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 5077/34 aus dem Jahr 1954, welcher straßenseitig eine 5 m tiefe, begrünte Vorgartenzone und – daran anschließend – eine Baulinie festsetzt. Zudem ist im rückwärtigen Grundstücksbereich eine ca. 5 m tiefe Zone mit der Beschreibung „unbebaut lassen“ vorhanden. Somit erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 2 BauGB.

Das geplante Vorhaben umfasst die Errichtung eines fünfgeschossigen Wohngebäudes mit 35 öffentlich geförderten Wohneinheiten. Das oberste Geschoss springt teilweise zurück und rückwärtig sind abgerückte Laubengänge geplant. Zur Straße und nach Osten sollen vom 1. bis zum 4. Obergeschoss Balkone gebaut werden. Die bestehende Hofbebauung soll vollständig abgerissen und auf dem dadurch entstehenden Innenhof Stellplätze, Feuerwehraufstellflächen sowie ein Kinderspielplatz angelegt werden. Des Weiteren sind eine extensive Dachbegrünung, Photovoltaik und teilweise Fassadenbegrünung Teil der Planung.

Aufgrund des Baumvolumens von mehr als 7000 m<sup>2</sup> und der Grundstücksgröße von mehr als 1000 m<sup>2</sup> fällt die Entscheidung in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

## **Begründung:**

Die geplante Nutzung als Wohnhaus ist zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe von 15,60 m fügt sich in die Gebäudehöhen der Nachbarschaft ein. So finden sich bei den Nachbargebäuden der Hausnummern 1, 11, 13 und 15 Gebäudehöhen zwischen 15,37 m und 19,50 m.

Die Grundstücksfläche die überbaut werden soll hält ebenfalls den Rahmen der näheren Umgebung ein.

Von der geschlossenen Bauweise wird abgewichen, da die Fenster und der Eingang in der Giebelwand von Hausnummer 15 eine Schließung nicht zulassen. Zwischen dem Neubau und dem Nachbargebäude wird der geringste baurechtlich zulässige Abstand geplant, sodass sich das Gebäude dennoch in die vorhandene Bauweise integriert.

Eine Befreiung von der Baulinie ist erforderlich, da straßenseitig die Baulinie durch die Terrassen und Balkone überschritten und aufgrund der Bauweise mit Grenzabstand minimal von der Baulinie abgewichen wird. Ähnliche Überschreitungen sind im Verlauf der Straße Am Heerdtter Hof bereits mehrfach zu finden.

Auch eine Befreiung hinsichtlich einer Bebauung im rückwärtigen Bereich ist vertretbar, da die Fläche bereits im Bestand versiegelt ist und zukünftig für Stellplätze und die Errichtung einer Wärmepumpe genutzt werden soll.

Vor diesem Hintergrund sind die festgestellten Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

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

## **Nachrichtlich:**

Vom Bauvorhaben sind keine satzungsgeschützten Bäume betroffen.

Die erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt wird die Pflanzung eines Großbaums und versickerungsfähiges Pflaster als Kompensation für die eingeschränkte Grundstücksbegrünung abgestimmt.

## **Anlagen:**

Katasterauszug  
Luftbild  
Lageplan  
Bebauungsplan  
Grundriss\_Erdgeschoss  
Schnitt  
Ansicht\_Nord-Süd  
Ansicht\_Ost-West  
Abwicklung\_Straße  
Außenanlagen