


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Vogelsanger Weg 31, 31a – Neubau von zwei Wohngebäuden mit Wohnungen für Studierende und Auszubildende mit zwei Tiefgaragen

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 6	12.11.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Vogelsanger Weg 31, 31a liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 06/014, welcher die Art der Nutzung, die Geschossigkeit, die überbaubaren Grundstücksflächen, GRZ und GFZ sowie GFL-Flächen festsetzt. Lüftungsschächte der Tiefgaragen müssen gem. textlicher Festsetzung Nr. 8.3 einen Mindestabstand von 5 m zu Fenstern von Aufenthaltsräumen einhalten. Somit erfolgt die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Bauvorhaben umfasst den Neubau von zwei Wohngebäuden (westlich gelegen Bauteil A und östlich gelegen Bauteil B) mit Tiefgaragen. Die vier- und siebengeschossigen Gebäude sollen insgesamt 282 Wohneinheiten (192 Ein-Zimmer-Apartments, 51 Mehr-Zimmer-Apartments und 40 Wohnungen) enthalten, die vorzugsweise für Studierende und Auszubildende angeboten werden. Zudem ist im Erdgeschoss des Bauteils A eine Bäckerei einschließlich eines Cafés geplant. Die Dächer sollen begrünt und mit Photovoltaikanlagen versehen werden.

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist geplant, Fahrradabstellplätze, die Tiefgaragenrampe zu Bauteil A, Keller- und

Tiefgaragenlüftungsschächte, ein Vordach bei Bauteil B sowie die Erschließungsrampe für Bauteil A außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den GFL-Flächen zu errichten. Zudem ist es notwendig, das Gelände im nördlichen Grundstücksbereich außerhalb der Baufenster anzuheben. Hierfür ist die Erteilung von Befreiungen notwendig.

Ausnahmen sind erforderlich bezüglich der Abstände der Lüftungsschächte aus den Tiefgaragen zu den Fenstern der Wohnungen, da diese unmittelbar an den Fassaden angrenzen, sowie der Terrasse für die Gastronomie auf der GFL-Fläche. Aufgrund des Bauvolumens von mehr als 7000 m² sowie der Grundstücksgröße von mehr als 1000 m² fällt die Entscheidung über die Erteilung der Befreiungen und Ausnahmen in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Die Geländeanhebung um ca. 1 m ist erforderlich, um eine Anpassung an das nördlich gelegene Nachbargrundstück zu erreichen: Derzeit liegt die Oberkante des Geländes im Vergleich zu den angrenzenden Grundstücken deutlich tiefer. Durch die Anpassung der Geländeoberfläche wird zudem die Umsetzung des GFL-Rechts sichergestellt.

Die weiteren Befreiungen bezüglich der Tiefgaragenrampe, der oberirdischen Fahrradstellplätze, der Keller- und Lüftungsschächte, der Erschließungsrampe außerhalb des Baufensters sowie des Vordaches sind vorrangig dem bestehenden Grundstückszuschnitt geschuldet. Die Grundstücksgröße ist im Verhältnis zu den festgesetzten Baukörpern recht klein. Zudem wurden nahezu in Gänze umlaufend der Baufenster Flächen mit GFL-Rechten festgesetzt. Sämtliche Bauteile sind gem. textlicher Festsetzung Nr. 6.1 zwar außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch in diesen GFL-Flächen zulässig. Die Umsetzung des Geh- und Fahrrechts wird trotzdem nicht eingeschränkt. Ausreichend breite Flächen für den allgemeinen Radverkehr sowie für Müll-, Notfallfahrzeuge und Ver- und Entsorger sind gegeben.

Bzgl. der nahe an den Fassaden liegenden Lüftungsöffnungen liegt ein Gutachten vor, welches gesundheitliche Schäden für die Bewohner ausschließt. Das Umweltamt hat der Unterschreitung des Mindestabstands deshalb zugestimmt.

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

Nachrichtlich:

Der erforderlichen Fahrrad- und Kfz-Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Für das Bauvorhaben müssen drei satzungsgeschützte Bäume gefällt werden. Die Zustimmung des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes liegt bereits vor. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 9.2 werden, auch unter Berücksichtigung der Ersatzpflanzungen, insgesamt 20 neue Bäume gepflanzt.

Anlagen:

Katastrerauszug
Luftbild
Bebauungsplan
Ausschnitt B-Plan

Lageplan
Grundriss_UG
Grundriss_EG
Ansichten_BTA
Ansichten-BTB
Schnitte
Freiflaechenplan