



Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag, Vogelsanger Weg 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 – Errichtung Treppenhausaufbauten bzw. Einhausungen der Treppenträume auf den Dachflächen der obersten Geschosse

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 6	04.02.2026	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Erteilung der erforderlichen Befreiung.

Eine Befreiung ist erforderlich von der festgesetzten Traufhöhe.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück Vogelsanger Weg 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 06/014. Das Bauvorhaben wird bauplanungsrechtlich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der Nutzung ein urbanes Gebiet (MU) fest, welches in zwei Bereiche (MU1, MU2) unterteilt ist. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung sind eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 3,0, eine Geschossigkeit von I bzw. IV-VII, eine stellenweise geschlossene Bauweise sowie mehrere maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt.

Am 19.05.2025 wurde die Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 411 Wohneinheiten, Tiefgarage, Paketshop sowie einem Café mit 32 Gastplätzen genehmigt. Das Gebäude unterteilt sich in vier Baukörper (Bauriegel), die miteinander verbunden sind. Auf dem I-geschossigen südöstlichen Bauriegel (Südriegel) befindet sich der erforderliche Spielplatz. Das Gebäude weist maximal 4 Vollgeschosse auf.

Für die Baugenehmigung war keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Ebenso mussten keine Bäume gefällt werden. Die notwendigen PKW Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Der Großteil der Fahrradabstellplätze befindet sich ebenfalls in der Tiefgarage.

Im Rahmen der weiteren Planung hat sich nun herausgestellt, dass die genehmigte Planung in Bezug auf die Treppenhauserhöhungen nur bedingt und mit wesentlichen Einschränkungen in Bezug auf witterungsbedingte Einflüsse wie Regen, Schnee, Glätte umsetzbar ist, da es sich um Treppenhäuser ohne oberen Abschluss handelt. Aus diesem Grund sollen auf vier Treppenhäusern doch Treppenhäuseraufbauten bzw. Einhausungen der Treppenträume errichtet werden.

Bei zwei dieser neu geplanten Treppenhäuseraufbauten wird die zulässige Traufhöhe überschritten. Bei dem Treppenhäuseraufbau des Ostriegels ist eine Traufhöhe von 58,1 m statt der festgesetzten 55,6 m geplant. Der Treppenhäuseraufbau des Westriegels mit einer Traufhöhe von 61,0 m überschreitet die festgesetzten 58,6 m.

Aufgrund der Grundstücksgröße von über 1000 m² und des Bauvolumens von über 7000 m³ fällt die Entscheidung über die Erteilung der erforderlichen Befreiung in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Die geplanten Aufbauten passen sich an die jeweilige Außengestaltung der Gebäude an, so dass sie straßenseitig kaum wahrgenommen werden. Bei den zwei Treppenhäuseraufbauten handelt es sich nur um punktuelle Überschreitungen. Die Flächen sind sehr gering im Verhältnis zum gesamten Baukörper.

Die Verwaltung hat folglich keine Bedenken gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiung.

Anlagen:

Katasterauszug
Luftbild
Bebauungsplan
Lageplan
Ansichten Südwesten, Nordosten
Ansichten Nordwesten, Südosten
Schnitte A-A, B-B
Schnitte C-C, D-D
Schnitte E-E, F-F