



### Beschlussvorlage

Nr.: B-190/2021  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	16.11.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	23.11.2021	öffentlich
Hauptausschuss	25.11.2021	öffentlich

#### **Errichtung von Wohnhäusern mit Tiefgaragen in Wustermark, OT Elstal entlang der Heidelerchenallee**

**hier: Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B**

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für die Zulassung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 28 „Heidesiedlung“, Teilgebiet B für das Vorhaben „Errichtung von Wohnhäusern mit Tiefgaragen“ in Wustermark, OT Elstal, Heidelerchenallee (Flur 17, Flurstücke 444, 451, 482, 471 und 472, Gemarkung Elstal) die folgenden Überschreitungen der zulässigen GRZ 2 (Haupt- und Nebenanlagen) von 0,45 für das

- Grundstück 1: Heidelerchenallee (Flurstück 444 der Flur 17) ca. 0,74
- Grundstück 2: Heidelerchenallee (Flurstück 451 der Flur 17) ca. 0,78
- Grundstück 3: Heidelerchenallee (Flurstück 482 der Flur 17) ca. 0,73
- Grundstück 4: Heidelerchenallee (Flurstücke 471 und 472 der Flur 17) ca. 0,74

zu erteilen.

#### **Sachverhalt/ Begründung:**

Der Bauherr der Flurstücke 444, 451, 482, 471 und 472 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal ist an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, vor Fertigstellung der Bauvorlagen und Beantragung der Baugenehmigung zu prüfen, ob das gemeindliche Einvernehmen für die o.g. Befreiungen von der festgesetzten GRZ erteilt wird.

Für die 4 Grundstücke ist ein Wohnquartier entlang der Heidelerchenallee mit insgesamt sechs Einzelhäusern und vier Tiefgaragen, die ein städtebaulich und architektonisches Ensemble bilden, geplant.

Näheres kann aus dem angefügten Antrag und der Begründung entnommen werden.

Gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. Die Abweichung städtebauliche vertretbar ist oder
3. Die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 28 „Heidesiedlung“, Teilgebiet B ist am 30.12.2017 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan sieht eine gestaltete Siedlungsmitte entlang der Heidelerchenallee vor. Die o. g. Flurstücke liegen im Baugebiet 1 (WA 1). Im WA 1 ist eine maximale viergeschossige Bebauung (3 Vollgeschosse + ausnahmsweise ein Staffelgeschoss) zugelassen worden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit max. 0,3 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige GRZ durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebengebäuden und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Soweit der Bebauungsplan nichts Anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich ergebenden Grenzen abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

In dem in Rede stehenden Bebauungsplan wurden keine abweichenden Bestimmungen zur GRZ getroffen. Somit beträgt die zulässige max. GRZ 2 bestehen aus der GRZ – Hauptanlagen 0,30 + Nebenanlagen 0,15 = 0,45.

Der Bauherr beabsichtigt 6 Mehrfamilienhäuser zu errichten und die dafür notwendigen Stellplätze entsprechende der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark auf den Baugrundstücken herzustellen. Für insgesamt vier Baugrundstücke ergibt sich unter Berücksichtigung der Hauptanlagen, unterirdischer Gebäudeteile, Tiefgaragenrampen, oberirdischer Stellplätze mit Zuwegungen sowie Müllstandplätzen die beantragten Überschreitungen.

#### **Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:**

positiv **X** keine  negativ

#### **Kurze Begründung bei „positiven“ und „negativen“ Auswirkungen:**

Die Tiefgaragen erhalten eine Erdräumüberdachung, die dazu geeignet ist Vegetationen aufzunehmen und eine belebte Bodenschicht zu bilden. Dies wird sich auch im Gegensatz zu großflächigen überirdischen Stellplatzanlagen positiv auf die mikroklimatischen Bedingungen aus.

#### **Anlagenverzeichnis:**

Bebauungsplan Nr. E 28 „Heidesiedlung“, Teilgebiet B  
Auszug Flurkarte  
Antrag auf Befreiung

Az.: 613007-E/  
01.11.2021