

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-108/2019
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	18.09.2019	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	24.09.2019	öffentlich
Gemeindevertretung	08.10.2019	öffentlich

Antrag auf Befreiung für das Vorhaben "Neubau eines Mehrfamilienhauses" in Wustermark, OT Elstal, Eichenring

hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 11 "Kiefernriedlung Ost"

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für die beantragte Zulassung von Befreiungen für das Vorhaben „Neubau eines Mehrfamilienhauses“ auf dem Grundstück im OT Elstal, Eichenring (Flur 17, Flurstück 45 in der Gemarkung Elstal) für

1. die Abweichung von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie und
2. der abweichenden Anordnung von Stellplätzen gemäß der Festsetzung Nr. 8

des Bebauungsplanes Nr. E 11 „Kiefernriedlung Ost“ zu erteilen.

Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 14.08.2019 hat der Bauherr die Zulassung folgender Befreiungen beantragt:

1. *Gemäß geltender planungsrechtlicher Festsetzung des Bebauungsplanes E 11 „Kiefernriedlung Ost ist auf dem Flurstück 45 eine Baulinie festgesetzt. Die geplante Bebauung soll zurückgesetzt von der im B-Plan festgesetzten Baulinie errichtet werden.*
2. *Gemäß geltender planungsrechtlicher Festsetzung des Bebauungsplanes E 11 „Kiefernriedlung Ost sind auf dem Flurstück 45 keine Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark zu errichtenden Stellplätzen sollen auf dem nördlichen Grundstücksbereich positioniert werden.*

Der Bauherr begründete den Antrag wie folgt:

„Gemäß Bebauungsplan wäre für die Straße auf dem Nachbargrundstück ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger einzutragen. Da sich gezeigt hat, dass die Einholung einer Zustimmung aufgrund der Vielzahl der Eigentümer innerhalb des Planungszeitraumes nicht realisierbar ist und das Bauvorhaben in großem Rahmen verzögern würde, ist die Zufahrt auf das Grundstück stattdessen über den Eichenring geplant. Weiterhin ist es geplant, die Stellplätze im vorderen nördlichen Grundstücksbereich zu errichten.

Für das Grundstück stehen die im B-Plan südlich des Grundstücks ausgewiesenen Flächen für Stellplätze nicht zur Verfügung, so dass die nachzuweisenden Stellplätze gem. Stellplatzverordnung auf dem Grundstück hergestellt werden müssen.

Die geplanten Parkplätze könnten, sollten Sie im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden müssen, nur über eine zusätzliche Zufahrt über das Grundstück realisiert werden. Hierdurch würde eine zusätzliche Versiegelung des Grundstückes erfolgen müssen.

Aus den genannten Gründen ist es geplant, das Gebäude zurückversetzt von der festgesetzten Baulinie zu errichten. Durch die Errichtung der Parkplätze im vorderen Grundstücksbereich entsteht der Vorteil, dass der Baumbestand im rückwärtigen Grundstücksbereich größtenteils erhalten bleiben kann. Weiterhin entsteht durch das Zurücksetzen des Gebäudes von der Baulinie, aus Sicht des Verfassers, eine bessere Sichtachse in das angrenzende Wohngebiet in östlicher Richtung.

Das Gebäude befindet sich mit der vorgelegten Planung weiterhin innerhalb der zulässigen Baugrenzen. Die GRZ und GFZ sowie alle weiteren Festsetzungen des B-Planes werden eingehalten.“

Das beantragte Bauvorhaben „Neubau eines Mehrfamilienhauses“ mit 18 Wohneinheiten liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 11 „Kiefernriedlung Ost“, Teilgebiet (TG) 15. Der Bebauungsplan ist am 18.07.2006 nach der Veröffentlichung der Satzung in Kraft getreten.

Im TG 15 sind 10 Baufenster für Wohngebäude festgesetzt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes waren 8 Gebäude bereits vorhanden und 2 Baufenster wurden ergänzt. Bei den Baufenstern ohne Bestandsgebäude wurden zusätzlich zwei Baulinien (Darstellung in rot) festgelegt. Mit den zwei Baulinien ist geregelt, dass an dieser Linie zwingend gebaut werden muss.

Die innere straßenmäßige Erschließung des Teilgebietes erfolgt über die festgesetzte Fläche mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger. Die Verkehrsfläche wurde als Privatstraße „Eichenring“ hergestellt.

Im o. g. Bebauungsplan sind zeichnerisch an dieser Verkehrsfläche die Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 8 regelt, dass innerhalb des TG 15 Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

Aus dem TG 15 wurde das Baugrundstück als eigenes Flurstück 45 der Flur 17 gebildet. Das Flurstück 45 verfügt über keine ausgewiesenen Flächen für Stellplätze. Entsprechend § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark hat der Bauherr aber die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf herzustellen.

Des Weiteren liegt das Flurstück an einer Privatstraße „Eichenring“ und im nordwestlichen Bereich an der öffentlichen gewidmeten Gemeindestraße „Eichenring“ mit anschließendem Fußweg zur Heidesiedlung. Die Grundstückszufahrt, wie im Lageplan dargestellt, wurde vorab geprüft und ist technisch möglich. Die Herstellung der Zufahrt hat die damit verbundenen Kosten hat der Bauherr zu tragen.

Aufgrund der außergewöhnlichen Situation beantragt der Bauherr die Zulassung der o. g. Befreiungen von dem Bebauungsplan Nr. E 11 „Kiefernriedlung Ost“.

Anlagenverzeichnis:

Auszug Bebauungsplan Nr. E 1 „Kiefernriedlung Ost“
Vorabzug Bauvorhaben

Az.: 613007-E/19
04.09.2019