

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-068/2020
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Hauptausschuss	30.04.2020	öffentlich

Bebauungsplan Nr. W 7, Teil C "Güterverkehrszentrum Wustermark", 1. Änderung hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung einer Befreiung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für die Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für das Vorhaben „Errichtung eines Bürogebäudes“ in Wustermark, Hansestraße 1 (Flurstück 315 der Flur 21 in der Gemarkung Wustermark) zu der beantragten geringfügigen Überschreitung der im Bebauungsplan Nr. W 7, Teil C „Güterverkehrszentrum Wustermark“, 1. Änderung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 um ca. 0,009 zu erteilen.

Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 04.03.2020 (Posteingang am 06.03.2020) hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die nachgereichten Antragsunterlagen für den o. g. Bauantrag i.V. mit der Zulassung einer Befreiung der Gemeinde mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten zugesandt.

Der Bauherr begründete den Antrag auf Zulassung einer Befreiung wie folgt:

„Das max. zulässige Maß der GRZ von 0,8 wird auch unter Berücksichtigung des Flurstückes 316 (Baulasteintragung) um 1,13 % auf GRZ vorh. = 0,809 überschritten.“

Die Errichtung des Bürogebäudes fügt sich in die Umgebung des Gebietes ein. Die als geringfügig zu betrachtende Überschreitung beeinflusst die nähere Umgebung nicht nachteilig. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Da das umliegende Gelände als Gewerbegebiet genutzt wird, passt sich das Bauwerk hiermit ein.“

Das oben genannte Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans W 7, Teil C „Güterverkehrszentrum Wustermark“, 1. Änderung, der am 03.08.2008 in Kraft getreten ist. Das beantragte Vorhaben liegt im Teilgebiet Cf des genannten Bebauungsplans.

Der Antragsteller beantragte die Baugenehmigung für die Errichtung eines Bürogebäudes mit einer Größe von 109,74 m² für seinen Speditionsbetrieb. Näheres kann aus den beigefügten Auszügen der Antragsunterlagen entnommen werden.

Das Flurstück 315 der Flur 21 befindet sich angrenzend an dem KV-Terminal und hat eine Größe von 1.814 m². Die gesamte Grundstücksfläche wurde als Abstellfläche befestigt, so dass eine weitere Bebauung nicht möglich ist.

Der Antragsteller hat in Abstimmung mit dem benachbarten Eigentümer des Flurstücks 316 (mit einer Größe von 287 m²) eine Baulasteintragung zu Gunsten seines Vorhabens auf dem Flurstück 315 vollzogen. Damit ist für die Anrechnung der GRZ die Gesamtfläche beider Flurstücke in der Größe von 2.101 m² maßgebend.

Der Öffentlich bestellte Vermesser hat bei der Berechnung der GRZ die vorhandene Bebauung, bestehen aus einer anteiligen Überbauung von Containern und der befestigten Fläche, eine überbaute Grundfläche von 1.265,43 m² und die geplante Bebauung, bestehend aus dem Bürogebäude von 109,74 m² und den Nebenanlagen in der Größe von 303,31 m², herangezogen. Im Ergebnis wurde eine GRZ von 0,809 errechnet. Diese überschreitet die im o. g. Bebauungsplan festgesetzt max. zulässige GRZ von 0,8 geringfügig überschritten.

Die Verwaltung empfiehlt, die geringfügige Überschreitung der GRZ von 0,009 zuzulassen.

Anlagenverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. W 7, Teil C „GVZ Wustermark“, 1. Änderung
Auszug Bauvorlagen

Az.: 613007-W/20
06.04.2020