

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-165/2021
öffentlich

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

Neubau von Mehrfamilienhäusern in Wustermark, OT Elstal im Olympisches Dorf Baugebiet WA 3 hier: Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 36 A "Olympisches Dorf"

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für die Zulassung von folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 36 A „Olympisches Dorf“ für das Vorhaben „Neubau von ca. 180 Wohnungen“ in Wustermark, OT Elstal, Kleines Olympisches Dorf zu erteilen:

1. Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,30 und Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,00
WA 3.2 GFZ ca. 1,01 (ca. 50 m²) und GRZ 2 ca. 0,78 (ca. 1.350 m²)
WA 3.3 GFZ ca. 1,1 (ca. 250 m²)
WA 3.4 GRZ ca. 0,35 (ca. 100 m²)
2. Die zeichnerische festsetzte Baugrenze darf im Baufeld WA 3.2 i.V. mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 um bis zu 16,25 m überschritten werden.
3. Die Balkone in den Baufeldern WA 3.1, 3.2 und 3.3 dürfen entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Antrages vom 27.10.2021 abweichende von der textlichen Festsetzung Nr. 15 die max. Breite um bis zu 2,5 m überschreiten.

Sachverhalt/ Begründung:

Der Bauherr der Flurstücke 526, 527,528 und 529 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 den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 36 A „Olympisches Dorf“ erteilt wird.

Das Bauvorhaben in der südwestlichen Eingangssituation des ersten Bauabschnittes im Olympischen Dorf wurde bereits in den Sitzungen des Ortsbeirates Elstal am 11.02.2020 und im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt am 13.02.2020 vorgestellt.

Im Rahmen der vertieften Planungen wurden festgestellt, dass für die Umsetzung des Bauvorhabens die o.g. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 36 A „Olympisches Dorf“ erforderlich sind.

Der Bauherr beabsichtigt in dem Baugebiet 3 insgesamt elf Mehrfamilienhäuser und eine zentrale Tiefgarage zu errichten. Das Wohngebiet WA 3.4 ist zunächst für ein Gebäude mit der Nutzung Kita und Seniorenwohnen vorgesehen. Aus den angefügten begründeten Anträgen einschließlich der Begründung kann näheres 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.

Der Bebauungsplan Nr. 36 A „Olympisches Dorf“ ist am 30.12.2017 in Kraft getreten. Die o. g. Flurstücke liegen im Wohngebiet (WA) 3 bestehend aus den Teilgebieten WA 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4.

Im Entrée zum Olympischen Dorf außerhalb des Denkmalsbereichs ist eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss entlang der Verlängerung der Straße zum Olympischen Dorf geplant (WA 3). Mit den Stadtvillen soll eine prägende Eingangssituation geschaffen werden.

Der Bauherr hat das Planungskonzept des Bebauungsplans aufgenommen und im Entwurfskonzept 11 typengleiche Wohngebäude geplant. Hierbei kommt es auf einzelnen Baufeldern zu Abweichungen für die folgende 3 Befreiungsanträge gestellt wurden.

Befreiungsantrag 1

Der o. g. Bebauungsplan hat zum Maß der baulichen Nutzung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 i. V. mit der Festsetzung Nr. 5 „Die Grundflächenzahl kann durch Tiefgaragen, die als Hauptanlagen eingeordnet werden, in WA 1 bis zu 0,8 und in WA 3 bis zu 0,6 überschritten werden.“

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.

Die zulässige GRZ 2 von 0,6 wird im WA 3.2 durch die Errichtung der zentralen Tiefgarage auf das derzeit errechnete Maß 0,78 (ca. 1.350 m²) überschritten. Eine errechnete Überschreitung der GFZ liegt in diesem WA in Höhe von 0,01 (ca. 50 m²) vor.

Im WA 3.3 ist die GFZ mit ca. 330 m² (1,1) überschritten. Das derzeit vorgesehene Kita-Gebäude mit einer GRZ von 0,35 (100 m²) ist noch verhandelbar.

Der Planer weist darauf hin, dass in diesem Planungsstadium noch eine gewisse Unschärfe gegeben ist. Die Kompensation der Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt aufgrund der Unterschreitung auf anderen Baugrundstücken, so dass die Gesamtbilanzierung des Wohngebiets 3 die festgesetzten Rahmenbedingungen einhalten. Dies ist in der Gesamtbilanzierung Baugebiet B 3 zusammenfassend dargestellt.

Befreiungsantrag 2

Die Festsetzung Nr. 5 Abs. 2 des Bebauungsplans lautet:

„Ausnahmsweise können die Baugrenzen in WA 3 durch Tiefgaragen um bis zu 15,00 m überschritten werden.“

Die Zusammenführung der Tiefgaragen ist organisatorischen und bautechnisch erforderlich. Da es sich um ein unterirdisches Bauwerk handelt und nicht sichtbar ist, ist die Zulassung dieser Befreiung städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Befreiungsantrag 3

Die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 13 lautet:

„Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, 3.2 und 3.3 ist ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baulinien im zweiten und dritten Vollgeschoss für Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 4,00 m nicht überschreiten und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.“

Die geplanten Balkone mit einem S-Schwung fließend aus der Fassade sind ein aus Sicht der Verwaltung eher als Gestaltungselement anzusehen. Der tatsächlich nutzbare Bereich des Balkons hält die Festsetzung des Bebauungsplans ein. Die hierfür beantragte Zulassung von der Festsetzung Nr. 13 ist städtebaulich vertretbar und nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:

positiv **X** keine negativ

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

Die Tiefgaragen erhalten eine Erdraumüberdachung, 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:

Auszug Flurkarte

Anträge auf Zulassung von 3 Befreiungen

Az.: 613007-E/21
01.11.2021