

BV: Heidesiedlung, Errichtung von Wohnhäusern mit Tiefgaragen
Heidelerchenallee 14, 16, 18, 20, 22, 25, 27, 29, 31, 33
14641 Wustermark-Elstal

Antrag auf planungsrechtliche Befreiung von §19 Abs. 4 Satz 2:

„Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8;“

1. Sachverhalt:

Der vorliegende Antrag auf planungsrechtliche Befreiung betrifft vier Grundstücke an der Heidelerchenallee, die sich im Eigentum eines gemeinsamen Bauherrn befinden:

- **Grundstück 1:** Heidelerchenallee 25, 27 (Flur 17, Flurstück 444)
- **Grundstück 2:** Heidelerchenallee 29, 31, 33 (Flur 17, Flurstück 451)
- **Grundstück 3:** Heidelerchenallee 18, 20, 22 (Flur 17, Flurstück 482)
- **Grundstück 4:** Heidelerchenallee 14, 16 (Flur 17, Flurstücke 471 und 472)

Für die vier Grundstücke soll jeweils ein eigener Antrag auf Baugenehmigung gestellt werden, sodass alle Nachweise für jedes Grundstück einzeln erbracht werden.

Für die vier Grundstücke ist ein Wohnquartier entlang der Heidelerchenallee mit insgesamt sechs Einzelhäusern und vier Tiefgaragen geplant, die städtebaulich und architektonisch ein gemeinsames Ensemble im Zentrum der Heidesiedlung bilden. Die einzelnen Häuser vermitteln eine zurückhaltende und zeitlose, dem Standort angemessene Architektursprache, die sich wie selbstverständlich in die vorhandenen Bebauungen einfügt.

Im Bebauungsplan Nr. E28 „Heidesiedlung“ Teilgebiet B (Stand 11/2017) der Gemeinde Wustermark ist für das die vier Grundstücke betreffende „Baugebiet 1“ für die einzelnen Baufelder eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Für die Überschreitung der GRZ für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, da im Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO getroffen wurden. Zusätzlich zur GRZ von 0,3 ist demnach eine „Neben-GRZ“ von 0,15 zulässig, was eine zulässige Gesamt-GRZ von 0,45 ergibt.

Darüber hinaus liegt für die Gemeinde Wustermark eine Stellplatzsatzung mit Stand von Februar 2019 über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen vor. Gemäß der Brandenburgischen Bauordnung BbgBO sollen die Stellplätze grundsätzlich auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Eine Unterbringung auf einem durch Baulast gesicherten anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung ist nur ausnahmsweise zulässig.

Im vorliegenden Bauvorhaben stehen dem Bauherren keine weiteren Grundstücke zur Verfügung, sodass die notwendigen Stellplätze jeweils auf den vier Planungsgrundstücken nachgewiesen werden müssen.

Unter Berücksichtigung der oberirdischen Hauptanlagen, der davon hervortretenden unterirdischen Tiefgaragen, der Tiefgaragenrampen, der oberirdischen Stellplätze mit ihren Zuwegungen, der oberirdischen Müllstandplätze, der oberirdischen Fahrradabstellbereiche vor den jeweiligen Hauseingängen, sowie der Vorhaltung von potenziellen Regenspeicherboxen nach Erfordernis des

BV: Heidesiedlung, Errichtung von Wohnhäusern mit Tiefgaragen
Heidelerchenallee 14, 16, 18, 20, 22, 25, 27, 29, 31, 33
14641 Wustermark-Elstal

Regenentwässerungskonzeptes ergibt sich für die einzelnen Grundstücke jeweils eine Gesamt-GRZ (Haupt- und Nebenanlagen) von:

- **Grundstück 1:** ca. 0,74
- **Grundstück 2:** ca. 0,78
- **Grundstück 3:** ca. 0,73
- **Grundstück 4:** ca. 0,74

Ohne rechnerische Berücksichtigung der Grundflächen für die ober- und unterirdischen Stellplatzanlagen bei den einzelnen Grundstücken zeigt sich für die einzelnen Grundstücke eine jeweils deutlich geringere Gesamt-GRZ, die die zulässige Gesamt-GRZ von 0,45 jeweils deutlich unterschreitet:

- **Grundstück 1:** ca. 0,37
- **Grundstück 2:** ca. 0,39
- **Grundstück 3:** ca. 0,37
- **Grundstück 4:** ca. 0,37

2. Begründung für die Befreiung:

- Im Bebauungsplan ist in der Textlichen Festsetzung Nr. 5 geregelt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche „die Flächen von Garagengeschossen und Garagen in Vollgeschossen unterhalb des 1. Vollgeschosses unberücksichtigt bleibt.“ Demnach sind Tiefgaragen zwar grundsätzlich im Bebauungsplan zulässig, eine Regelung in Hinblick auf die „Neben-GRZ“ ist jedoch unberücksichtigt geblieben.
- Da der Antrag auf planungsrechtliche Befreiung zur Überschreitung der „Neben-GRZ“ im Bebauungsplan bei den vier Grundstücken ausschließlich dazu dient, die bauordnungsrechtlich vorgegebene Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark einzuhalten, sind hierbei über den Bebauungsplan auch nicht die Grundzüge der Planung berührt. Die Abweichung ist aufgrund dessen als städtebaulich vertretbar einzustufen (§ 31 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2).
- Zusätzlich handelt es sich offenbar um eine nicht beabsichtigte Härte (§ 31 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3), da das Erfordernis einer höheren „Neben-GRZ“ aufgrund der Pflicht zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen im Bebauungsplan-Verfahren unberücksichtigt blieb.
- Die Überschreitung der Gesamt-GRZ kann nach rechnerischer Prüfung maßgeblich mit dem bauordnungsrechtlichen Nachweis der ober- und unterirdischen Stellplatzanlagen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark mit den dafür erforderlichen Zu- und Abfahrten begründet werden.

3. Flankierende Maßnahmen im Rahmen der Befreiung

Um die gestalterische Qualität der Freiflächen der durch Unterbauung durch Tiefgaragen versiegelten Flächen zu erhalten wird eine Überdeckung der Tiefgaragendecken von mind. 60cm

BV: Heidesiedlung, Errichtung von Wohnhäusern mit Tiefgaragen
Heidelerchenallee 14, 16, 18, 20, 22, 25, 27, 29, 31, 33
14641 Wustermark-Elstal

berücksichtigt, sodass eine angemessene Bepflanzung ermöglicht wird.

Zusätzlich erhalten die oberirdischen PKW-Stellplätze einen durchlässigen Belag in Form von Rasenlinern, sodass darauf anfallendes Regenwasser möglichst direkt im Erdreich versickern kann. Auch die oberirdischen Fahrgassen sollen unter Berücksichtigung der erforderlichen Belastung bspw. durch Feuerwehrfahrzeuge einen Belag mit möglichst hoher Versickerungsfähigkeit erhalten.

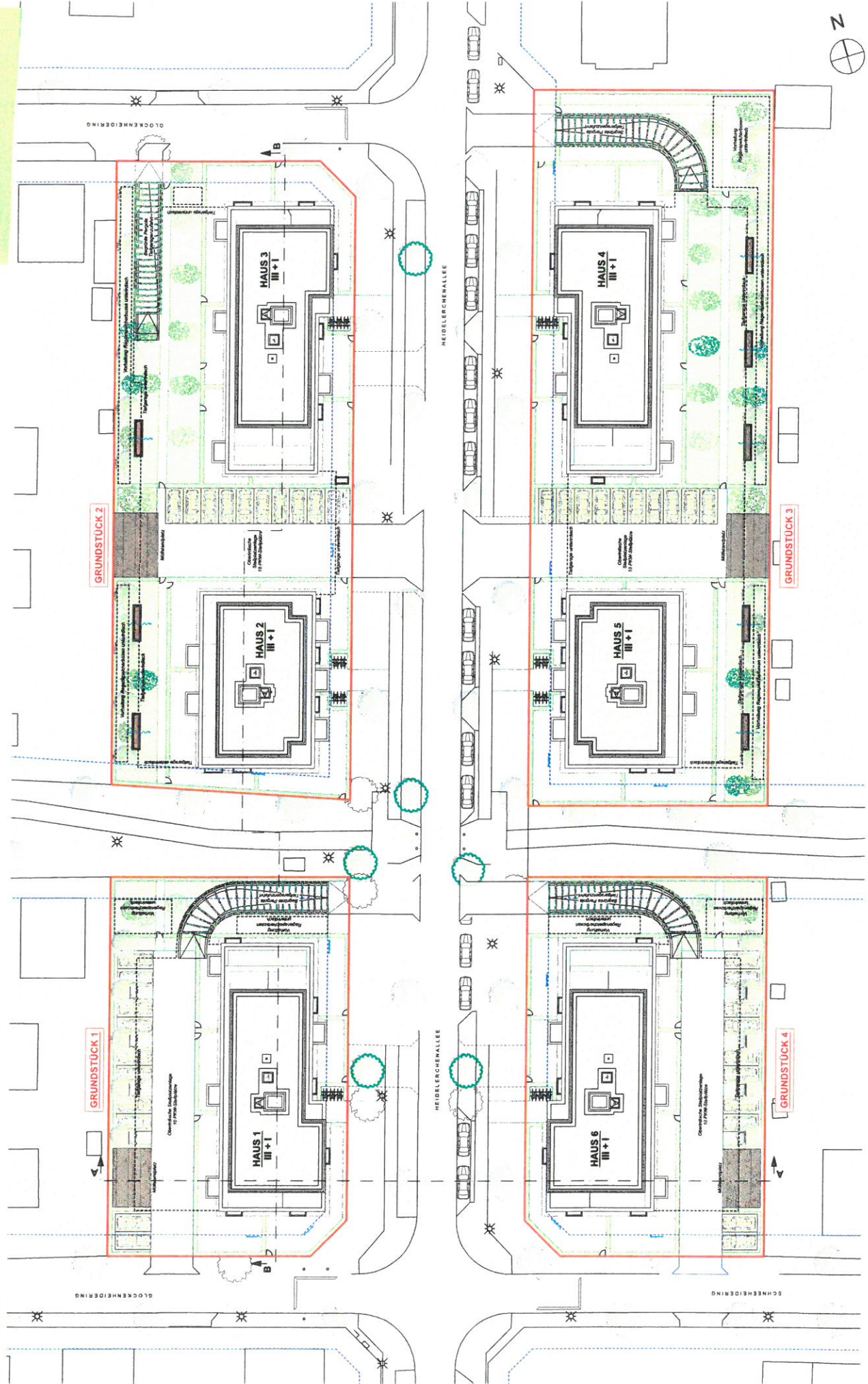
Die Tiefgaragenrampen als Zu- und Abfahrten erhalten als gärtnerische Elemente jeweils eine offene begrünte Pergola.

Durch diese Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass die Qualität der Freianlagen nicht durch teil- oder vollversiegelte Flächen leidet, sondern dennoch als ökologisch grün wahrgenommen wird.

Wir bitten Sie hiermit im Namen des Bauherrn die planungsrechtliche Befreiung zu prüfen und dieser zuzustimmen.

Anlagen:

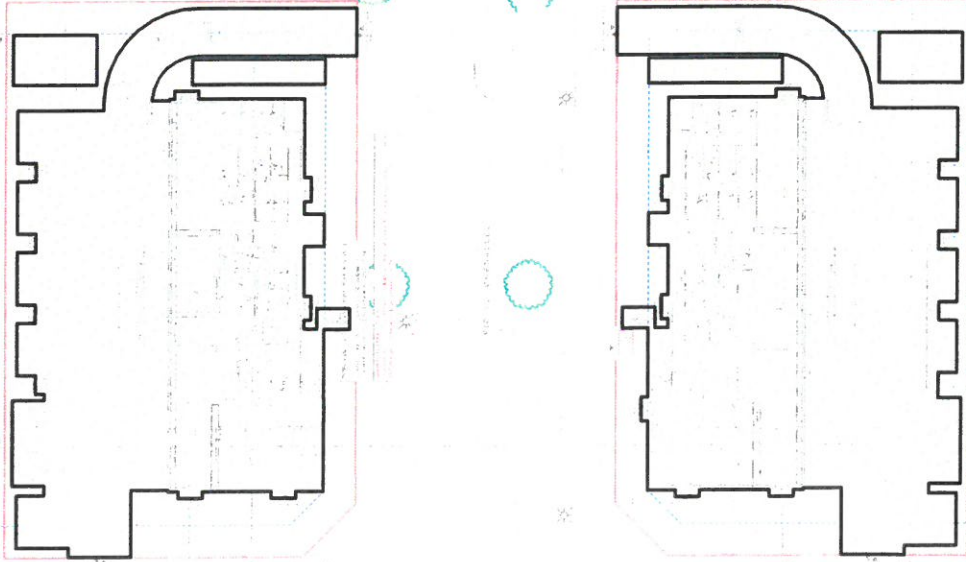
1. Lageplan mit Kennzeichnung der Planungsgrundstücke (Stand 21.10.2021)
2. Untergeschoss mit Darstellung der Grundstücksversiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen (Stand 21.10.2021)
3. Exemplarische Schnitte (Stand 21.10.2021)



Lageplan mit Kennzeichnung der Planungsgrundstücke, Stand 21.10.21

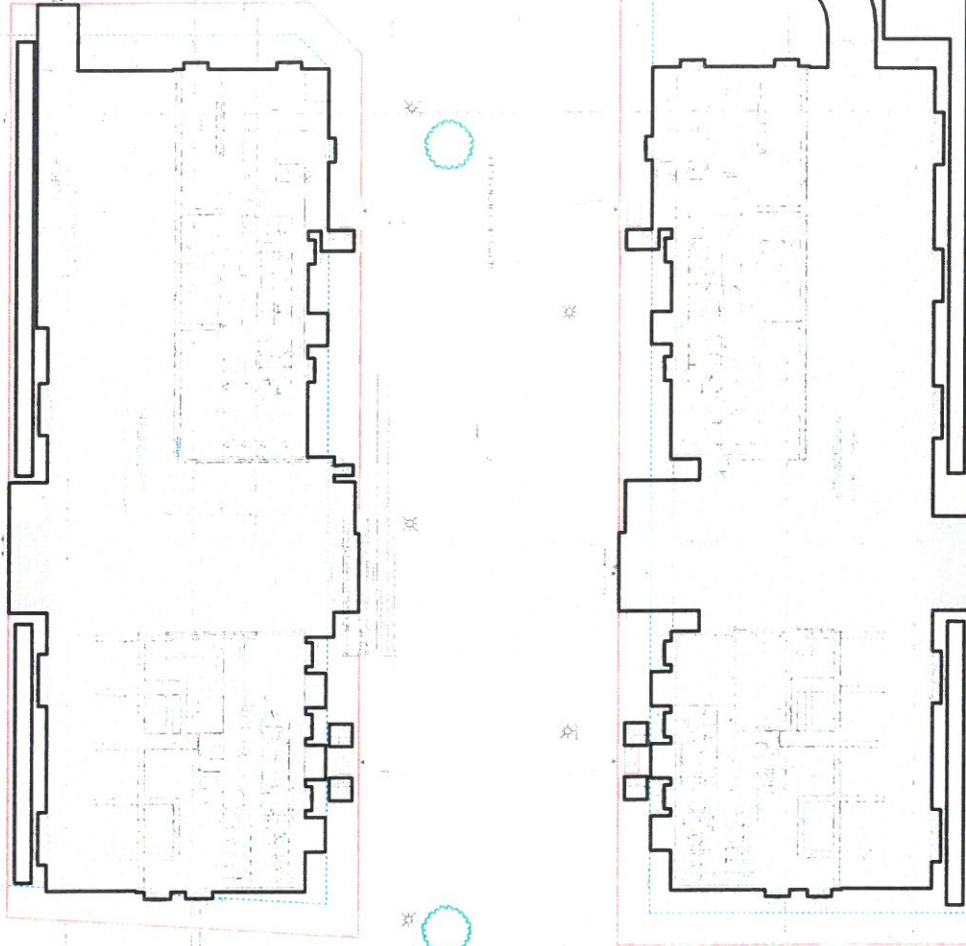
GRUNDSTÜCK 1: Erforderliche Stellplätze: 35
 - davon 10 SP oberirdisch, 25 SP in der Tiefgarage

Grundstücksgröße: 1.774 m²
GR Gesamt (Gebäude o.i. und u.i., Zufahrten, Stellplätze, Müll, Fahrräder, Regenspeicherboxen): ca. 1.321,48 m²
GRZ (Haupt- und Nebenanlagen) Gesamt: ca. 0,74



GRUNDSTÜCK 2: Erforderliche PKW-Stellplätze: 62
 - davon 10 SP oberirdisch, 52 SP in der Tiefgarage

Grundstücksgröße: 2.964 m²
GR Gesamt (Gebäude o.i. und u.i., Zufahrten, Stellplätze, Müll, Fahrräder, Regenspeicherboxen): ca. 2.340,83 m²
GRZ (Haupt- und Nebenanlagen) Gesamt: ca. 0,78



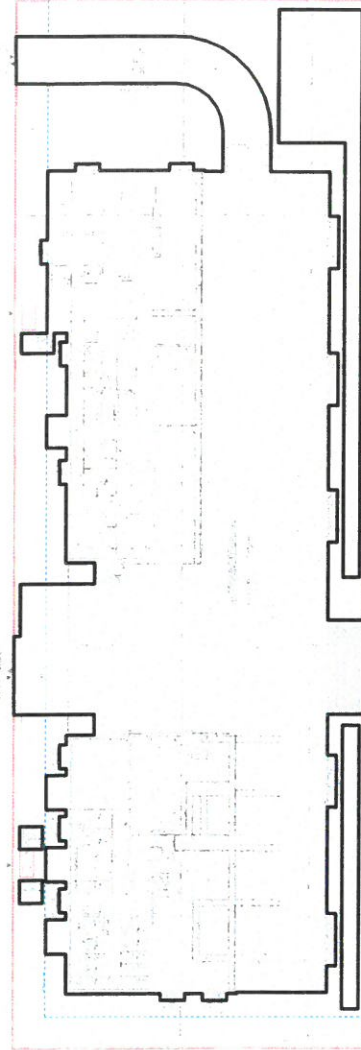
GRUNDSTÜCK 4: Erforderliche Stellplätze: 35
 - davon 10 SP oberirdisch, 25 SP in der Tiefgarage

Grundstücksgröße: 1.772 m²
GR Gesamt (Gebäude o.i. und u.i., Zufahrten, Stellplätze, Müll, Fahrräder, Regenspeicherboxen): ca. 1.318,53 m²
GRZ (Haupt- und Nebenanlagen) Gesamt: ca. 0,74

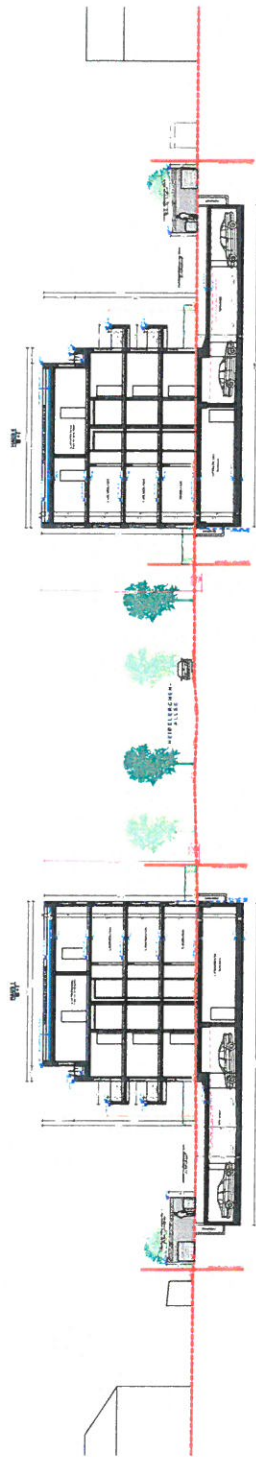


GRUNDSTÜCK 3: Erforderliche PKW-Stellplätze: 62
 - davon 10 SP oberirdisch, 52 SP in der Tiefgarage

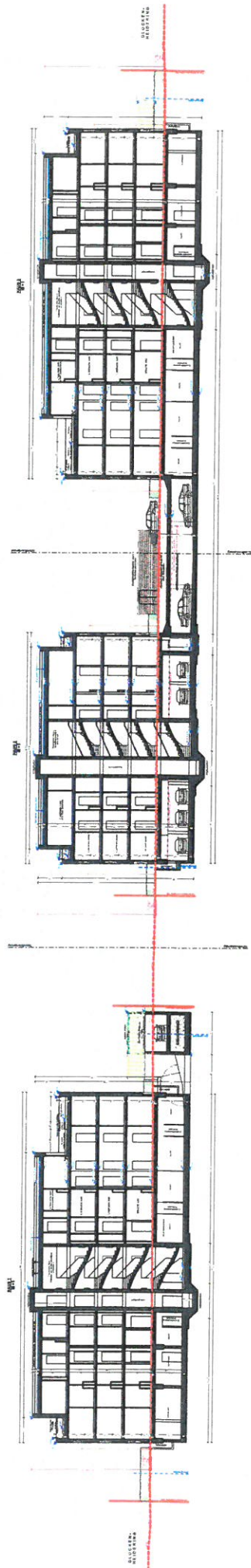
Grundstücksgröße: 3.373 m²
GR Gesamt (Gebäude o.i. und u.i., Zufahrten, Stellplätze, Müll, Fahrräder, Regenspeicherboxen): ca. 2.493,02 m²
GRZ (Haupt- und Nebenanlagen) Gesamt: ca. 0,73



Flächen für: Gebäude o.i. und u.i., Zufahrten,
 Stellplätze, Müll, Fahrräder, Regenspeicherboxen



Schnitt A-A



Schnitt B-B