



| Einreicher | Datum | Drucksache Nr. |
|--|------------|----------------|
| Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales) | 15.01.2024 | 17/2024 |

| Beratungsfolge | Sitzung | Abstimmungsergebnis | | |
|------------------------------------|------------|---------------------|------|-----------|
| | | Ja | Nein | Enthaltg. |
| Ortsbeirat Elstal | 05.02.2024 | | | |
| Ausschuss für Bauen und Wirtschaft | 13.02.2024 | | | |
| Hauptausschuss | 15.02.2024 | | | |

Betreff

Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben „Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage mit 52 Stellplätzen (Haus 2+3)“ auf dem Flurstück 451 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 „Heidesiedlung“ Teilgebiet B

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, dem Antrag auf Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung“ Teil B für die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,3 um 63,26 m² zuzustimmen.

Drucksache: 17/2024

Beschlussbegründung:

Die Gemeindeverwaltung wurde mit Schreiben vom 02.01.2024 durch das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland aufgefordert, zu dem Bauantrag für das Vorhaben „Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage mit 52 Stellplätzen (Haus 2+3)“ eine Stellungnahme abzugeben.

Der Antragsteller plant in der Heidelerchenallee in Elstal die Errichtung von insgesamt sechs Mehrfamilienhäusern. Die auf dem antragsgegenständlichen Flurstück 451 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal befindlichen zwei Gebäude erstrecken sich über vier Geschosse, wobei es sich bei dem vierten Geschoss um ein Staffelgeschoss handelt. Die durch Bebauungsplan Nr. E 28 "Heidesiedlung, Teilgebiet B" - 1. Änderung festgesetzten Gebäudehöhen werden nicht überschritten. Von dem 2.964 m² großen Baugrundstück sollen insgesamt 982,18 m² bebaut werden. Dies entspricht einer GRZ I von 0,33 und überschreitet damit die zulässige GRZ von 0,30 um insgesamt 92,98 m².

Das ebenfalls durch den Antragsteller geplante Vorhaben auf dem gegenüberliegenden Flurstück 482 schöpft die zulässige GRZ von 0,30 wiederum nicht aus. Die hier als Kompensation zur Verfügung stehende Fläche von 29,72 m² soll mit Hilfe einer Unterlassungsbauast dem Flurstück 451 zugerechnet werden und reduziert damit die dortige Überschreitung der GRZ. Für die restliche Überschreitung der zulässigen GRZ um 63,26 m² wurde der Antrag auf Zulassung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 44 „Heidesiedlung“ Teil B gestellt.

Der Antrag wird wie folgt begründet.

„Die flächenmäßige Überschreitung der GRZ um 63,26 m² Gebäudegrundfläche (unter Berücksichtigung einer wie o.g. teilweisen Flächenübertragung auf Grundstück 3) ist im Verhältnis zur Gesamtgröße der Grundfläche der Hauptanlagen der beiden sich auf dem Planungsgrundstück befindlichen Baukörper (bezeichnet mit „Haus 2“ und „Haus 3“) als geringfügig anzusehen. Der flächenmäßige Anteil der überschreitenden Grundfläche liegt bei ca. 6%. Die geringfügige Abweichung von der GRZ ist darüber hinaus als städtebaulich vertretbar anzusehen, da sich

keine subjektiv wahrnehmbare Veränderung der Baukörperanmutungen im städtebaulichen Kontext, oder gar eine Beeinträchtigung auf die Umgebung gegenüber der im Rahmen des Bebauungsplanes zulässigen GRZ ergibt.

Im Vordergrund der Wahrnehmung steht das städtebauliche Gesamt-Ensemble aus insgesamt sechs Einzelhäusern auf insgesamt vier Grundstücken, das durch die Einfassung mit vier gleichen L-Baukörpern (als eines davon auf dem Antragsgrundstück das „Haus 3“) sowie zwei gleichen, mittig sich am städtebaulichen Anger der Heidelerchenallee gegenüberliegenden Solitär-Baukörpern (als eines davon auf dem Antragsgrundstück das „Haus 2“) ein harmonisches Gesamtbild ergibt.

Die Grundzüge der Planung, die hier das Ziel der Errichtung von Geschosswohnungsbauten im Zentrum der Heidesiedlung haben, werden nicht berührt. Es entstehen in allen Geschossen der beiden Baukörper kompakte, wirtschaftliche und gut nutzbare Wohnungs-Grundrisse, bei denen die gesunden Wohnverhältnisse ebenso gewahrt bleiben, wie bei den jeweils umliegenden benachbarten Wohnhäusern.

An das Planungsgrundstück angrenzende Nachbarbebauungen werden in keiner Weise beeinträchtigt. Die Gebäude werden grundsätzlich unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Baugrenze von den Nachbargrundstücken entfernt an der Straße platziert. Abstandsflächen der geplanten Gebäude liegen in deutlicher Entfernung zu den Grundstücksgrenzen der Nachbarn.

An den Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken selbst sind in direkter Abstimmung mit den dortigen Eigentümern und unter Berücksichtigung des Nachbarschutzgesetzes planerisch Sichtschutze mittels Zäune sowie gereimte Baumpflanzungen berücksichtigt, die zusätzlich eine Einsichtnahme auf die Nachbargrundstücke erschweren sollen, um dort die Privatheit zu erhalten.“

Finanzielle Auswirkungen☐ Ja☒ Nein**Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz?** keine**Anlagen:**

Anlage 1 - Luftbild

Anlage 2 - Lageplan Übersichtsplan

Anlage 3 - Auszug Bebauungsplan Nr. E 28 TG B

Anlage 4 - Lageplan Baulastfläche

Anlage 5 - Berechnung Baulastfläche

Anlage 6 - Gebäudeansicht Osten

.....
gez. Herr H. Schreiber
Bürgermeister