



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	21.10.2025	171/2025

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Wustermark	05.11.2025			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	11.11.2025			
Hauptausschuss	13.11.2025			

Betreff

Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die „Errichtung eines Gewerbehofs (Lager- und Montagehalle mit Büro)“ im Gewerbegebiet Nord
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Beschlussvorschlag

Dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben „Errichtung eines Gewerbehofs (Lager- und Montagehalle mit Büro)“ auf einer Fläche (Flur 2/ Flst. 150, 151, 152/6, 153/7, 1045 und 1340) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. W5 „Gewerbegebiet Nord, Teil 1“ wird zugestimmt.

Drucksache: 171/2025

Beschlussbegründung:

Die Verwaltung wurde durch die untere Bauaufsicht des Landkreises Havelland aufgefordert, zu dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben „Errichtung eines Gewerbehofs (Lager- und Montagehalle mit Büro)“ eine Stellungnahme abzugeben.

Die zu bebauende Fläche (Flur 2/ Flst. 150, 151, 152/6, 153/7, 1045 und 1340) liegt im Geltungsbereich des seit 14.03.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. W5 „Gewerbegebiet Nord“, Teil 1 sowie im Geltungsbereich der in Aufstellung (Aufstellungsbeschluss 35/2025 vom 27.05.2025) befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W5 „Gewerbegebiet Nord“, Teil 1. Da der aktuell geltende Bebauungsplan bereits eine Bebauung auf den antragsgegenständlichen Flächen zulässt, strebt der Vorhabenträger die Erteilung einer Baugenehmigung aus den Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. W5 „Gewerbegebiet Nord“. Teil 1 an. Die geplante Bebauung lässt sich zudem aus dem Rahmenplan zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W5 „Gewerbegebiet Nord“. Teil 1 ableiten und steht somit auch nicht in Konflikt zum Planänderungsverfahren.

Wie bereits in mehreren vergangenen Informationsveranstaltungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W5 „Gewerbegebiet Nord“. Teil 1 durch den Vorhabenträger vorgestellt, plant dieser, anliegend an die neu zu errichtende Straße „Am Umspannwerk“ (Planstraße 3), die Errichtung eines kleinteiligen Gewerbehofs bestehend aus 4 Hallen mit insgesamt 10 Nutzungseinheiten auf einer neu vermessenen Grundstücksfläche von insgesamt 12.793,2 m². Die einzelnen Hallen sowie deren Nutzungseinheiten variieren in der Größe wie folgt.

Gebäude	Grundfläche	Nutzungs- einheiten	m² je NE (NUF)	davon Lagerfläche	davon Bürofläche
Halle 1	1.477,68 m²	2	1435,47 m²	1.343,26 m²	92,21 m²
Halle 2	1.116,72 m²	3	1090,42 m²	968,88 m²	121,54 m²
Halle 3	1.116,72 m²	3	1090,42 m²	968,88 m²	121,54 m²
Halle 4	755,76 m²	2	727,82 m²	647,18 m²	80,64 m²

Dies entspricht einer GRZ von 0,6 und einer BMZ von 2,82. Bei einer nach Bebauungsplan zulässigen GRZ von 0,8 und BMZ von 7,5 liegen diese Werte deutlich unter dem zulässigen Maß.

Die geplante Gebäudehöhe liegt mit 2 Geschossen, gemessen an dem durch Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt sowie entsprechend dem tatsächlichen Geländeverlauf mit max. 8,75 m ebenfalls unter dem zulässigen Maß von max. 16m.

Neben einer Fassadenbegrünung sollen auch die Dachflächen begrünt und zu 50 % mit Photovoltaik belegt werden.

Beantragt sind derzeit lediglich die Gebäude ohne Nutzung. Die künftigen Nutzungen sind demnach in einem gesonderten Verfahren zu beantragen.

Da den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W5 „Gewerbegebiet Nord“. Teil 1 mit dem geplanten Vorhaben vollumfänglich entsprochen wird und dieses keinen Konflikt zu der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. W5 „Gewerbegebiet Nord“. Teil 1 darstellt, kann die Verwaltung empfehlen, dem Antrag zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? keine

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

Anlagen:

Anlage 1 - amtlicher Lageplan (ausschließlich digital)

Anlage 2 - Freianlagenplan (ausschließlich digital)

Anlage 3 - Ansichten und Schnitte (ausschließlich digital)

Anlage 4 - Grundriss Erdgeschoss Gebäude 1-4 (ausschließlich digital)
Anlage 5 - Grundriss Obergeschoss Gebäude 1-4 (ausschließlich digital)

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