



Gemeinde Eichwalde Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.: GV-020/2024 öffentlich nichtöffentlich

eingebracht durch: Geschäftsbereich Bauverwaltung **erstellt am:** 17.04.2024

Anlagen: **geändert am:** **Seiten:** 3

1. Plan OG A 2 04.04.24.pdf
2. Plan Schnitt A 3 04.04.24.pdf
3. B Plan.pdf
4. BBP_Nr_1_Zentrum_Eichwalde.pdf
5. LP M 250 A 2.pdf
6. Plan DG A 2 04.04.24.pdf
7. Plan EG A 2 04.04.24.pdf
8. Plan KG A 2 04.04.24.pdf

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Abstimmungsergebnis				Bemerkung
		Ja	Nein	Enth.	ausge.	
Gemeindevertretung	14.05.2024					
Ortsentwicklungsausschuss	23.04.2024					

Betreff:

Beschluss über die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum Grünauer Straße Bahnhofstraße“

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt als Voraussetzung für die Realisierung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Grünauer Straße 50, Flur 2, Flurstück 150 folgend aufgeführte Befreiungen von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum Grünauer Straße Bahnhofstraße“, in der Fassung der 3. Änderung vom 20.05.2009:

1. Die Überschreitung der Frontlänge von 20 m auf 21 m
2. Die Überschreitung der Traufhöhe von 6,0 m auf 9,87 m
3. Die Überschreitung der Firsthöhe von 10,0 m auf 11,85 m.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum Grünauer Straße Bahnhofstraße“ wurde mit Stand September 1993 als Satzung beschlossen. Für das Grundstück Grünauer Straße 51 wurde im Jahr 2009 die 3. Änderung vorgenommen.

Folgende textliche Festsetzung ist im B-Plan Nr. 1 getroffen worden:

Gestaltung der Gebäude

...Entsprechend der vorhandenen und geplanten offenen Bauweise ist bei einer künftigen Bebauung auf folgende, maximale Gebäudeabmessungen zu orientieren:

Grünauer Straße (max. 2 Vollgeschosse)

Frontlänge: ca. 20,00 m

Traufhöhe: ca. 6,00 m

Firsthöhe: ca. 10,00 m

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich 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.

Die Frontage Master GmbH hat mit Schreiben vom 08.04.2024 einen Antrag auf Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum Grünauer Straße Bahnhofstraße“ mit insgesamt drei Einzelanträgen gestellt.

Antrag 1: Die Überschreitung der Frontlänge von 20 m auf 21 m

Prüfergebnis zum Antrag 1: Durch die Befreiung von den Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Antrag 2: Die Überschreitung der Traufhöhe von 6,0 m auf 9,87 m

Prüfergebnis zum Antrag 2: Durch die Befreiung von den Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Antrag 3: Die Überschreitung der Firsthöhe von 10,0 m auf 11,85 m.

Prüfergebnis zum Antrag 3: Durch die Befreiung von den Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Im Ergebnis kann die Verwaltung für die drei Anträge der Frontage Master GmbH eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum Grünauer Straße Bahnhofstraße (in der Fassung der 3. Änderung) der Gemeindevertretung nach § 31 BauGB empfehlen.

Zur Festsetzung der Vollgeschossigkeit wird darauf verwiesen, dass in der Zeit vom 20. Juli 1990 bis 30. Juni 1994 der Begriff der Vollgeschossigkeit wie folgt definiert wurde:

„Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Da die Planung diese Regelung einhält, ist das Dachgeschoss kein Vollgeschoss. Damit wird die textliche Festsetzung der Vollgeschossigkeit von zwei Vollgeschossen eingehalten.

Finanzielle Auswirkungen	im laufenden Haushaltsjahr		in späteren Haushaltsjahren	
in der Ergebnisrechnung	<input type="checkbox"/> Ertrag	<input type="checkbox"/> Aufwand	<input type="checkbox"/> Ertrag	<input type="checkbox"/> Aufwand
in der Finanzrechnung	<input type="checkbox"/> Einzahlung	<input type="checkbox"/> Auszahlung	<input type="checkbox"/> Einzahlung	<input type="checkbox"/> Auszahlung
Überschreitung Haushaltsplan	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Bemerkungen: keine Auswirkung auf die Haushaltssatzung 2024				

Unser Leitbild: Gartenstadt Eichwalde – idyllisch, lebendig und nachbarschaftlich

- Grüne Oase Eichwalde – natürlich fit für das 21. Jahrhundert
Ziele:
- Wir gestalten unseren wertvollen Baumbestand zukunftsfähig.
 - Wir werten unsere Grün- und Erholungsräume auf.
 - Wir leisten einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.
 - Wir begrenzen Verdichtung und Versiegelung auf das notwendige Maß.
 - Wir steuern die Flächen- und Siedlungsentwicklung in Eichwalde aktiv.
 - Wir unterstützen die Schaffung bezahlbaren Wohnraums.
 - sonstiges:



- Unser Eichwalde – von Jung bis Alt im starken Miteinander
Ziele:
- Wir stärken unser soziales, offenes und friedvolles Miteinander.
 - Wir schaffen generationenübergreifende Begegnungsräume und Plattformen für aktives Zusammenleben.
 - Wir schaffen mehr Angebote für Kinder und Jugendliche.
 - Wir gestalten die Bahnhofstraße als lebendiges Zentrum.
 - Wir fördern die vielfältige und einzigartige Kunst- und Kulturszene.
 - Wir arbeiten verbindlich mit unseren Nachbarkommunen zusammen.
 - Wir nutzen die Möglichkeit der Digitalisierung.
 - sonstiges:



- Mobiles Eichwalde – entspannt und aktiv in Bewegung
Ziele:
- Wir setzen konsequent auf den Rad- und Fußverkehr.
 - Wir unterstützen und fördern Sport- und Bewegungsangebote draußen wie drinnen.
 - Wir schaffen einen sicheren und barrierefreien öffentlichen Raum für Jung und Alt unter Berücksichtigung mobilitätseingeschränkte Personen.
 - sonstiges:



- Der Beschluss beinhaltet Maßnahmen zum Klimaschutz.
 Ja
 Nein

- Der Beschluss betrifft das Leitbild nicht.

- Bemerkungen

Unterschrift Geschäftsbereichsleiter

Unterschrift Kämmerin

Unterschrift Bürgermeister

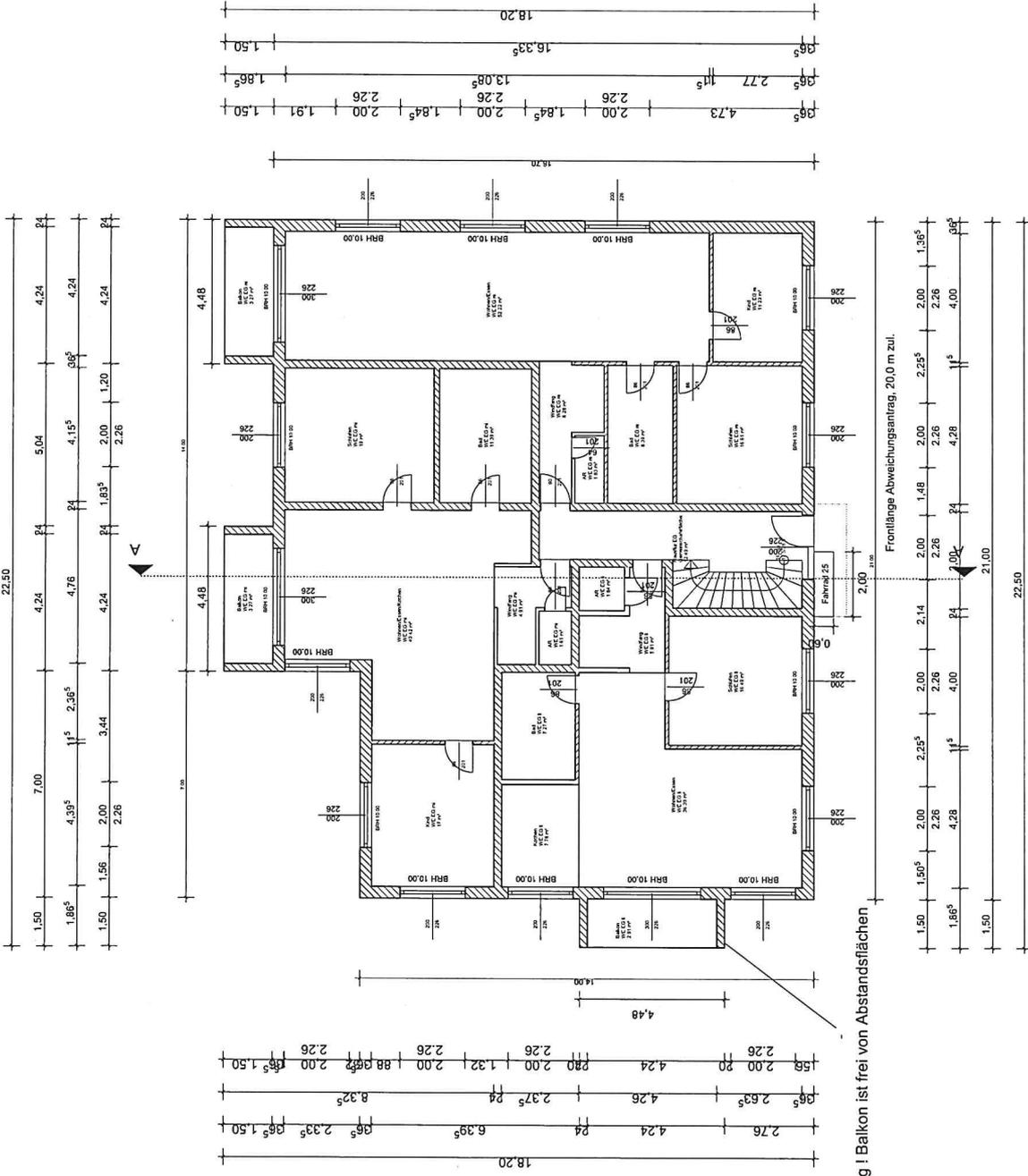
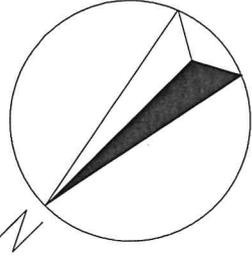
Einhaltung Vorgaben B-Plan

Bauvorhaben: **BVA Neubau MFH**
Bauort: **1573**
Strasse: **Grünauer Strasse 50**
Gemarkung: **Eichwalde**
Flur: **Flurstück**
B-Plan: **BBP nr. 1 Zentrum** **150**

Bauherr: **Frontage Master GmbH**
Strasse: **Spandauer Str. 136**
Ort: **14612 Falkensee**
Planverfasser: **P & P PLANUNGSBÜRO, 39114 Magdeburg Gübser Weg 33**

Vorgaben des B-Planes	Planung	Ergebniss
GRZ	0,60	eingeh.
GFZ	1,20	eingeh.
DN	SD,WD 20-45	WD 20°
Geschoss	II	II
Nutzung	MI	WE
Traufhöhe	6,0 m	9,87 m
Frontlänge Gebäude	20,0 m	21,0m
Firsthöhe	10,0 m	11,85 m
		Abweichungsantrag
		Abweichungsantrag

der Planverfasser _____



Achtung! Balkon ist frei von Abstandsflächen

Frontlänge Abweichungsantrag, 20,0 m zul.



Projekt: P + P PLANUNGSBÜRO Gültser Weg 33 39114 Magdeburg planung@p+p.de	
Auftraggeber: FRONTAGE Master GmbH Spandauer Str. 135, 14612 Falkensee	
Bauherr: BVA MFH 15732 Eichwalde Grunauer Str. 50	
Erdgeschoss	
Maßstab: 1 : 100	Datum: 04.04.2024

Unterschrift Bauherr

