

Kreisverwaltung Teltow-Fläming
Dez III – Untere Bauaufsichtsbehörde
Am Nuthefließ 2

14943 Luckenwalde

Berlin, den 30.09.2020

Az: 63/03/02395/20 - >Grundstück 6
Antrag auf Befreiung
von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16-02 „Wohnen am Mellensee“

Hierdurch beantragen wir im Namen und im Auftrage unseres Bauherrn, der

Mitra 17. Projekt UG
Taudentzienstr. 9
10789 Berlin

eine Befreiung von der textlichen Festsetzung Nr. 17 zur Herstellung von Abgrabungen in einer Höhe bis zu 120 cm und Aufschüttungen mit einer Höhe von max. ca. 90 cm über dem vorhandenen Gelände.

Begründung:

- Wie sich aus den im Lageplan eingetragenen Ordinaten entlang der Straßenbegrenzungslinie (Planung der Conceptplan, Architekten und Generalplaner vom 25.02.2020) ergibt, verläuft das Niveau des öffentlichen Gehwegs zwischen Zossener Straße und Planstraße A nach einer Aufschüttung höher als das bestehende Gelände. Dies ergibt sich daraus, dass der Gehweg der Zossener Straße im Bereich des Grundstücks auf 42.17 ansteigt und damit zwischen ca. 30 und 150 cm höher liegt als das natürliche Gelände innerhalb des Grundstücks. Die Hauszugänge sind aus Gründen der barrierefreien Benutzbarkeit nicht in der Lage diesen Höhenversprung, der sich etwa an der Ostgrenze des Flurstücks 711 befindet, zu übernehmen, daher müssen sie bis zum Haus 9a als leicht geneigte Rampe ausgebildet werden, was teilweise zu Abgrabungen und teilweise Aufschüttungen führt. Die Häuser 9a und 9b sind entsprechend den Festsetzungen des B-Plans als langgestrecktes Gebäude zu planen, innerhalb des EG-Fußbodens sind keine Höhenversprünge möglich. Das Gelände fällt zusätzlich zu den natürlichen Unebenheiten im bestehenden Gelände von ca. 40.90 mit einem Quergefälle auf 39,67 und steigt dann über 40.10 auf 39,99 dann in Richtung See wieder an. Diese Höhenunterschiede müssen nivelliert werden, um einheitliche Zugangshöhen rund um die Gebäude zu ermöglichen.
- Sinn der TF Nr. 17 ist gemäß Seite 92 der Begründung zum B-Plan, dass die von einer Ebenheit des Geländes geprägte Topographie nicht nachteilig verändert werden soll. Durch die beabsichtigte Aufschüttung des gesamten Geländes auf die Höhe der geplanten angrenzenden Straßen wird dieses Planungsziel unterstützt, eine untypische nicht gewollte Unruhe in der Topographie wird dadurch vermieden. Das Erdgeschossniveau der Häuser wird ebenfalls auf das neue Niveau, um einen barrierefreien

Zugang zu ermöglichen und zu verhindern, dass bei starken Regenfällen die sonst tiefer liegenden Erdgeschosswohnungen unter Wasser gesetzt werden.

- Die Grundzüge der Planung werden durch diese Niveauleichung nicht berührt, vielmehr ergibt sich so erst die beabsichtigte Ebenheit der Fläche mit leichten Gefälle in Richtung Mellensee.
- Im Einzelnen:
Stellplatzanlage – Gehweg Zossener Straße im Mittel 42.17 – Stellplatzanlage fällt von 42.12 an der Gehwegüberfahrt zum Beginn der barrierefrei ausgebildeten Zugangsrampen auf 41.22, natürliche Geländehöhe in diesem Bereich zwischen 42.05 (107 cm Aufschüttung) bis 41.79 (144 cm Abgrabung – der Hauszugang aus barrierefreien Rampen fällt 41.22 auf 40.35, natürliche Geländehöhe in diesem Bereich zwischen 41.79 (144 cm Abgrabung) und max. 39.67 (68 cm Aufschüttung)
Haus 9a: OKFEG geplant 40.40 - Anschlusshöhe rundum von 40.38, natürliche Geländehöhe zwischen 40.69 (31 cm Abgrabung) und 39.67 (71 cm Aufschüttung).
Haus 9b: OKFEG geplant auf 40.20 – Anschlusshöhe rundum von 40.18 – Gefälle im Gelände zwischen 9a und 9b von gleichmäßig 20 cm, natürliche Geländehöhe von 40.10 (10 cm Aufschüttung) bis 39.74 (43 cm Aufschüttung).

Wir bitten, dem Antrag zuzustimmen.



.....

ioo Architekten