

**Bauvorhaben Bettina-von-Arnim-Straße 13  
in Königs Wusterhausen"**

**Fragenkatalog zum Antrag auf Vorbescheid  
(Stand: 29. April 2026)**

**Art der baulichen Nutzung**

1. Wird aus bauplanungsrechtlicher Sicht in dem Sonstigen Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ für die **Errichtung von fünf Gebäuden zur Wohnnutzung** auf dem Baugrundstück eine Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 03/97 „Luckenwalder Straße“ festgesetzten Art der Nutzung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB in Aussicht gestellt?
2. Können die Eckpunkte einer möglichen Befreiung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geklärt werden?

**Maß der baulichen Nutzung**

3. Ist auf dem Baugrundstück aus bauplanungsrechtlicher Sicht eine **GRZ I von 0,40** zulässig?
4. Wäre es bei technischen Problemen beim Bau der Tiefgarage alternativ auch als Variante möglich, die Stellplätze unter Einhaltung der **GRZ II von 0.80** ebenerdig auf dem Grundstück anzuordnen und dafür auf Teile der Wohnungen im Erdgeschoss (es wird dann im EG nur ein Stützenraster zur Aufständigung der 4 Obergeschosse der Gebäude errichtet) zu verzichten?

**Gebäudehöhen/Geschosszahlen**

5. Wird für die geplante Errichtung des Wohngebäudes für die **Überschreitung der zulässigen Geschosszahl von 1 um 4 auf 5** eine Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. 03/97 „Luckenwalder Straße“ festgesetzten zulässigen Geschosszahl gemäß § 31 Abs. 2 oder 3 BauGB in Aussicht gestellt?

### **Bebauungstiefe/Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche**

6. Wird für die aus der Anlage „Objektbezogener Lageplan“ erkennbare **Abweichung von der im Bebauungsplan Nr. 03/97 „Luckenwalder Straße“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche** (Baufenster) eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 oder Abs. 3 BauGB in Aussicht gestellt?

### **Tiefgarage**

7. Ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht die in den Bauvorlagen beschriebene und in den Zeichnungen dargestellte **Tiefgarage** mit den in den Lageplänen dargestellten Zu- und Ausfahrten zulässig?
8. Ist bei einer Erhöhung der Anzahl von kleinen Wohnungen und damit einhergehender Reduktion von Stellplatzbedürfnissen eine Abweichung von der Stellplatzsatzung möglich?

### **Freiflächengestaltung**

9. Wird für die aus der Anlage **Objektbezogener Lageplan** erkennbare **Anordnung der anzulegenden zweireihigen Hecke (Lage)** eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 03/97 „Luckenwalder Straße“ gemäß § 31 Abs. 2 oder Abs. 3 BauGB in Aussicht gestellt, sofern der Flächenanteil der von der Pflanzhecke bedeckten Fläche auf dem Grundstück unverändert bleibt?
10. Wird für die aus der Anlage **Objektbezogener Lageplan** erkennbare **Anordnung der neun zu pflanzenden Bäume** eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 03/97 „Luckenwalder Straße“ gemäß § 31 Abs. 2 oder Abs. 3 BauGB (Lage) in Aussicht gestellt, sofern die Pflanzungen entsprechend der Vorgabe der Pflanzenliste erfolgten?
11. Wäre es bei technischen Problemen beim Bau der Tiefgarage alternativ auch als Variante möglich, die Stellplätze unter Einhaltung der GRZ II von 0.80 ebenerdig auf dem Grundstück anzuordnen und dafür auf Teile der Wohnungen im Erdgeschoss (es wird dann im EG nur ein Stützenraster zur Aufständigung der 4 Obergeschosse der Gebäude errichtet) zu verzichten?

### **Abstandsflächen**

12. Der Objektbezogene Lageplan wurde auf Grundlage der Flurkarte erstellt. Nach diesem Plan liegen die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück und überdecken sich auch

nicht. Wird für den Fall, dass sich im späteren **Amtlichen Lageplan** des Vermessers geringe Überdeckungen **von Abstandsflächen zwischen einzelnen Häusern auf dem eigenen Grundstück** ergeben, eine Abweichung in Aussicht gestellt, wobei der konkrete Nachweis der Einhaltung der mit der Abstandsflächenunterschreitung verbundenen Anforderungen (insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Brandschutz und Sozialabstand) anhand konkreter Grundrissplanungen im Baugenehmigungsverfahren erfolgt?