

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-194/2018
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	28.11.2018	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	04.12.2018	öffentlich
Gemeindevertretung	18.12.2018	öffentlich

Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 37 "Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz" der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal hier: Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Zulassung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Vorhaben "Errichtung einer Stellplatzanlage" auf einen Teilbereich des Garagenkomplexes

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für das Vorhaben „Errichtung einer Stellplatzanlage mit 83 Stellplätzen“ im Zusammenhang mit der Erweiterung der Wohnanlage „Ernst-Thälmann-Platz um 5 Wohngebäude in der Freianlagenfassung vom 09.11.2018 auf dem Grundstück am Ernst-Thälmann-Platz (Gemarkung Elstal, Flurstück 189, Flur 4) das gemeindliche Einvernehmen für die Zulassung der beantragten Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bereich der Eisenbahnersiedlung Elstal in Aussicht zu stellen und den Bürgermeister zu ermächtigen, das Einvernehmen zu erteilen / nicht zu erteilen, wenn zuvor die städtebaulichen Belange in einem städtebaulichen Vertrag bzw. in einer einseitigen Verpflichtungserklärung geregelt wurden.

Sachverhalt/ Begründung:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 37 „Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz“ und anschließend die Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 37 „Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz“ beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 17.05.2017 in Kraft getreten.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Erweiterung der Wohnanlage „Erst-Thälmann-Platz“ um 5 Wohngebäude wurde im Rahmen der Beantragung eines Vorbescheides geprüft. Die Frage wurde mit Bescheid vom 20.09.2017 dahingehend beantwortet, dass die Errichtung der fünf geplanten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser nach Art und Maß an den im Lageplan dargestellten Standorten planungsrechtlich zulässig ist. Der Vorbescheid beantwortet nur die gestellte Frage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit. Eine umfassende Prüfung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Dies betrifft auch den Nachweis der notwendigen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark und der Ersatz für die vorhandenen Stellplätze, die überbaut werden. In Abstimmung mit dem Bauherrn wurde ein Bedarf von 166 Stellplätzen ermittelt, der zum einen aus 70 Stellplätzen (1 Stellplatz je Wohnung) für den Altbestand und zum anderen 96 Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Stellplatzsatzung für den Neubau besteht.

Der Bauherr beantragte die Baugenehmigung für die Erweiterung der Wohnanlage und die Errichtung von 166 Stellplätzen. Eingang der Bauunterlagen am 07.11.2018 in der Gemeindeverwaltung. In den Antragsunterlagen wurden 83 Stellplätze auf dem Garagenkomplex und 83 Stellplätze in der Wohnanlage nachgewiesen. Gleichzeitig wurde die oben genannte Ausnahme von der Veränderungssperre mit Schreiben vom 01.11.2018 und Begründung vom 12.11.2018 beantragt.

Der Bauherr begründete den Antrag wie folgt:

„Da die Stellplätze einerseits exklusiv den Anwohnern vorbehalten werden sollen, die jetzigen Garagen jedoch teilweise fremdvermietet und wenig flächeneffizient sind, und andererseits im Quartier eine Stellplatznachverdichtung im geforderten Maß nicht möglich ist, bleibt als benötigte Parkplatzgroßfläche nur der durch die Veränderungssperre belegte Bereich des „Garagenkomplexes Ernst-Thälmann-Platz“.

Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen der Gemeinde.

Gleichzeitig ist zu prüfen, ob zu befürchten ist, dass durch die Zulassung der Ausnahme die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 37 unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Mit der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes und der erlassenen Veränderungssperre soll eine weiterführende Sicherung und Präzisierung der in der Denkmalschutzsatzung beschriebenen sachlichen Schutzgüter erfolgen. Der Garagenkomplex „Ernst-Thälmann-Platz“ grenzt unmittelbar an die Eisenbahnersiedlung und wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um diesen städtebaulich zu betrachten.

Die beantragte Neugestaltung des Teilbereiches im Zuge der Erweiterung der Wohnanlage durch den Abriss der alten Garagen und der Herstellung einer begrünten Stellplatzanlage ist eine gestalterisch verträgliche und nutzbringende Verbesserung.

In der Mieterversammlung am 18.10.2018 wurde das Neubau- und Stellplatzkonzept vorgestellt und erläutert. Wichtige Belange, wie z.B. die zweite Straßenanbindung über den Garagenkomplex der Gemeinde, Sanierungskonzept des Bestandes, etc. wurden während dieser Veranstaltung thematisiert und wären ggf. zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn verbindlich festzuhalten.

Somit steht der Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für die beantragte Stellplatzanlage im Zusammenhang mit der Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern an diesem Standort nichts entgegen.

Die Gemeinde macht aber deutlich, dass eine Ausnahme von der Veränderungssperre vorliegend nur aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalles (insbesondere positiver Vorbescheid für die Erweiterung der Wohnanlage mit 5 Mehrfamilienhäusern) erteilt wird.

Anlagenverzeichnis:

- Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre
- Übersichtsplan und Stellplatzanlage