

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-105/2017  
öffentlich

| Beratungsfolge                     | Termin     | Behandlung |
|------------------------------------|------------|------------|
| Ausschuss für Bauen und Wirtschaft | 08.08.2017 | öffentlich |
| Gemeindevertretung                 | 22.08.2017 | öffentlich |

#### **Erweiterung der Wohnanlage "Ernst-Thälmann-Platz" im Ortsteil Elstal hier: Beratung und Beschluss über den Antrag auf Vorbescheid**

##### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen zu der Bauvoranfrage für die beantragte Erweiterung der Wohnanlage „Ernst-Thälmann-Platz“ mit den Projektzeichnungen in der Fassung vom 12.06.2017 mit den zuvor beschlossenen / ohne Änderungen zu erteilen.

Im Bauantragsverfahren sind die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark nachzuweisen.

##### Sachverhalt/ Begründung:

Der Eigentümer der oben genannten Wohnanlage beabsichtigt, die vorhandenen Wohngebäude zu sanieren und weitere Wohngebäude zu errichten. Für die Erweiterung der Wohnanlage wurde ein Vorbescheid bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland am 27.06.2017 beantragt. Die Gemeinde wurde mit Schreiben vom 28.06.2017 (Posteingang 03.07.2017) um die Abgabe einer Stellungnahme innerhalb von zwei Monaten gebeten.

Im Rahmen des Vorbescheides wird die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geprüft. Die umfassende Prüfung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Fragestellung zum Vorbescheid lautet, ist die Erweiterung der bestehenden Wohnanlage aus 7 Wohnhäusern um weitere 5 (Wohn)Erweiterungsbauten in der unmittelbaren Nachbarschaft zulässig. Hierbei handelt es sich um 3 Erweiterungsbauten in Waldrandlage (nördlich Ernst-Thälmann-Platz) und 2 Erweiterungsbauten im Bereich der heutigen Stell- und Spielplatzanlage. Die bestehenden Anlagen, wie Stellplatz, Spielplatz, werden dann verlegt. Die Erweiterungsbauten sind in III geschossiger Bauweise geplant.

Das Grundstück der Wohnanlage „Ernst-Thälmann-Platz“ liegt nach der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Elstal im Innenbereich. Somit kann gemäß § 34 BauGB ein Vorhaben zulässig sein, das sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Es ist zu prüfen, ob sich die geplanten 5 Wohngebäude in die vorhandene Wohnanlage einfügen.

Die geplante Erweiterung der Wohnanlage berücksichtigt die vorhandenen Waldflächen. Der Stellplatzbedarf für die bestehenden Wohngebäude mit 70 Wohnungseinheiten und den geplanten Erweiterungsbauten mit 54 Wohneinheiten wurde bei der Erstellung der Projektunterlagen berücksichtigt. Es wurde ein Bedarf von 178 Stellplätzen ermittelt. Es ist geplant den Bedarf mit der Herstellung von 2 Stellplatzanlagen, eine an der Waldkante und die zweite auf dem Garagenplatz zu sichern. Hierbei ist zu beachten, dass der Garagenkomplex „Ernst-Thälmann-Platz“ im Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 37 „Eisenbahnersiedlung Elstal“ einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz“ liegt.

*Das Projekt wurde von dem Architekten des Eigentümers in der Sitzung des Hauptausschusses am 15.06.2017 vorgestellt und mit dem Verweis einer Vorstellung und Beratung in den Ortsbeirat Elstal positiv befürwortet.*

*Die Mitglieder des Ortsbeirates haben in der außerplanmäßigen Sitzung am 12.07.2017 über die geplante Erweiterung der Wohnanlage „Ernst-Thälmann-Platz“ beraten. Im Ergebnis der Beratung hat der Ortsbeirat die Sanierung der bestehenden Gebäude und die Erweiterung der Wohnanlage ausdrücklich befürwortet. Eine Zustimmung für das beantragte Vorhaben in der jetzigen Form wurde nicht erteilt. Die geplanten 2 Gebäude im Bereich der Stellplatz- und Spielplatzanlage fügen sich nicht ein und wurden abgelehnt. Der geplanten Errichtung der 3 Wohngebäude an der Waldrandlage wurde zugestimmt.*

### **Anlagenverzeichnis:**

Projektzeichnungen

Az.: II/61  
21.07.2017