

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-120/2017 - neu
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal		öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft		öffentlich
Gemeindevertretung	18.09.2017	öffentlich

Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 37 "Eisenbahnersiedlung Elstal einschließlich Garagenkomplex Ernst-Thälmann-Platz" der Gemeinde Wustermark, OT Elstal
hier: Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Zulassung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Vorhaben "Errichtung von 3 Mehrfamilienhäuser" in der Puschkinstraße Ecke Schulstraße

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für das Vorhaben „Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit 17 Wohnungseinheiten in Massivholzbauweise“ in der Fassung der Genehmigungsplanung vom 28.02.2017 auf dem Grundstück Puschkinstraße/Schulstraße (Gemarkung Elstal, Flurstück 55, Flur 3) das gemeindliche Einvernehmen für die Zulassung der beantragten Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bereich der Eisenbahnersiedlung Elstal zu erteilen.

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 das Grundstück Puschkinstraße/Schulstraße wurde im Rahmen der Beantragung eines Vorbescheides geprüft. Die Frage wurde mit Bescheid vom 29.11.2013 dahingehend beantwortet, dass die Errichtung der geplanten vier dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser (zwei Baukörper mit einer Grundfläche von 180 m² und zwei Baukörper mit einer Grundfläche von 270 m²) entsprechend der Darstellung planungsrechtlich zulässig ist. Der Vorbescheid beantwortet nur die gestellte Frage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit. Eine umfassende Prüfung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. (Anlage 1)

Der Bauherr beantragte die Baugenehmigung für das geplante Vorhaben „Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit 17 Wohnungseinheiten im Massivholzbauweise“ (zwei Baukörper mit einer Grundfläche von jeweils 229 m² und ein Baukörper mit einer Grundfläche von 327 m²) auf dem o. g. Grundstück. Die Gemeinde wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. (Anlage 2)

Das gemeindliche Einvernehmen wurde zu dem in Rede stehenden Vorhaben nicht erteilt. Gleichzeitig wurde gemäß § 15 Abs. 3 BauGB die Zurückstellung des Antrages auf Baugenehmigung für das o. g. Vorhaben beantragt.

Mit Schreiben vom 10.07.2017 hat der Bauherr die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für das Vorhaben „Errichtung von drei Mehrfamilienhäuser“ beantragt. Die Gemeinde hat innerhalb einer Frist von zwei Monaten hierzu eine Stellungnahme an die Bauaufsichtsbehörde abzugeben.

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 mit der Gemeinde.

Mit der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes und der erlassenen Veränderungssperre soll eine weiterführende Sicherung und Präzisierung der in der Denkmalschutzsatzung beschriebenen sachlichen Schutzgüter erfolgen. Hierbei gilt es insbesondere Regelungen zum Erhalt und zur Sicherung des historischen Grundrisses sowie des Nutzungskonzeptes einer kombinierten Wohn- und Gartennutzung zu treffen. Entsprechend werden die Ausweisung eines Wohngebiets und die gleichzeitige Sicherung vorhandener Grün- und Kleingartenflächen sowie zugehörige Wirtschaftsgebäude angestrebt.

Das Grundstück Puschkinstraße Ecke Schulstraße liegt in der Abrundungsfläche 3 der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Elstal. 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. Hierzu siehe Vorbescheid.

Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich um Neubauten im Bereich des Flächendenkmals „Eisenbahnersiedlung Elstal“. Die geplanten Gebäude sind an der vorhandenen Bauflucht der Schulstraße angepasst. Das Mehrfamilienhaus in der Puschkinstraße weist auch einen Vorgartenbereich aus. Im Hofbereich sind Abstellgebäude, Fahrradabstellbereiche und PKW-Stellplätze angeordnet.

Die restliche Grundstücksfläche ist nicht Inhalt des Bauantragverfahrens und die künftige Nutzung bleibt offen. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieser Restfläche festzulegen.

Somit steht der Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den beantragten Neubau von drei Mehrfamilienhäusern an diesem Standort dem Nutzungskonzept einer kombinierten Wohn- und Gartennutzung nicht entgegen.

Die Gemeinde macht aber deutlich, dass eine Ausnahme von der Veränderungssperre vorliegend nur aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls (insbesondere positiver Vorbescheid zu einem, wenn auch etwas abweichenden Vorhaben, kein Entgegenstehen der bisher verfolgten Planungsziele, Sicherstellen einer kombinierten Wohn- und Gartennutzung, Verzichtserklärung in Hinblick auf weitere Anträge bis zur Planreife des Bebauungsplanes mit der Ausnahme von mit der Gemeindevertretung abgestimmte Maßnahmen im vorhandenen Bestand) erteilt wird.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Auszug Vorbescheid

Anlage 2 - Auszug Antrag auf Baugenehmigung

Anlage 3 - Verzichtserklärung

Az.: 613007-E/17/17 13.09.2017