

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-013/2019
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	24.04.2019	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	07.05.2019	öffentlich
Gemeindevertretung	14.05.2019	öffentlich
Ortsbeirat Elstal	20.02.2019	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	26.02.2019	öffentlich
Gemeindevertretung	12.03.2019	öffentlich

Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Errichtung von 2 Doppel- und 2 Reihenhäuser" in Wustermark, OT Elstal, Rudi-Nowack-Straße und Ernst-Koch-Straße

hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen des Vorbescheides beantragte Vorhaben „Errichtung von 2 Doppel- und 2 Reihenhäuser“ entsprechend der Antragsunterlagen vom 14.12.2018 auf dem Grundstück in Wustermark, OT Elstal, Rudi-Nowack-Straße und Ernst-Koch-Straße (Gemarkung Elstal, Flur 4, Flurstücke 111, 112, 113, 114, 173 und 175) unter der Bedingung zu erteilen / nicht zu erteilen, dass die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal 1. Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung eingehalten werden.

Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 10.01.2019 (Posteingang 16.01.2019) hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragsunterlagen für die Voranfrage „Errichtung 2 Doppel- und 2 Reihenhäuser“ mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Die Fragestellung zum Vorbescheid lautet:

1. *Ist es planungsrechtlich zulässig, das Grundstück gemäß Lageplan vom 14.12.2018 / Plan 01 zu bebauen?*
2. *Ist es planungsrechtlich zulässig, das Grundstück gemäß Darstellung der Höhen vom 14.12.18 / Plan 02 zu bebauen?*

Die Flurstücke 111, 112, 113, 114, 173 und 175 der Flur 4 in der Gemarkung Elstal liegen gemäß der rechtskräftigen Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Elstal im Innenbereich.

Somit ist die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen.

Im Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück, bestehend aus den oben genannten Flurstücken, ist erheblich mit Gebäuden des ehemaligen Fleischereibetriebes und dessen Nachfolger bebaut. Bereits im Rahmen des Sanierungsgebietes wurde dieser städtebauliche Missstand erfasst und als Sanierungsziel aufgenommen. Mit dem damaligen Eigentümer wurde keine einvernehmliche Lösung gefunden und das Sanierungsziel konnte nicht erreicht werden.

Der neue Eigentümer möchte das Grundstück wirtschaftlich verträglich mit neuen Wohngebäuden bebauen. Zur verbindlichen Klärung der Zulässigkeit wurde der in Rede stehende Vorbescheid beantragt.

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 3.752 m², davon sind ca. 1.900 m² bebaut, die zurückgebaut werden. Geplant sind insgesamt 12 Wohnungseinheiten mit einer überbauten Grundstücksfläche von ca. 900 m², die sich wie folgt aufteilen:

- Rudi-Nowack-Straße 2 Doppelhäuser mit einer Größe von 12,92 m x 12,50 m
- Ernst-Koch-Straße 2 Reihenhäuser je 4 Wohneinheiten mit einer Größe von 22,50 m x 12,50 m.

Die Wohnhäuser sind als zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss mit einer Traufhöhe von 5,57 m und einer Firsthöhe von 10,45 m – Gebäude A Doppelhaus und mit einer Traufhöhe von 5,87 m und einer Firsthöhe von 10,25 m – Gebäude B Reihenhaushaus geplant.

In der näheren Umgebung befinden sich im Bestand in direkter Nachbarschaft 2-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss im Ernst-Walter-Weg und in der Rudi-Nowack-Straße sowie in der Ernst-Koch-Straße sind Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss vorhanden.

Des Weiteren liegt das Grundstück im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal 1. Bereich zwischen Eisenbahner- und Stahlhaussiedlung. Die Dachform „Satteldach“ wurde bereits angepasst. Die Festsetzungen der genannten Satzung sind einzuhalten.

Die Wohnanlage fügt sich aus Sicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein und es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

Anlagenverzeichnis:

Auszug Innenbereichssatzung OT Elstal

Auszug Vorbescheid

Az.: 613006-E/19/01
03.04.2019