

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-054/2019  
öffentlich

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

### **Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Errichtung von 5 Doppelhäuser" 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 5 Doppelhäuser“ entsprechend der Antragsunterlagen vom 02.04.2019 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:**

Bereits mit Schreiben vom 10.01.2019 (Posteingang 16.01.2019) hatte das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland Antragunterlagen 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 lautete:

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 beantragte das Grundstück mit neuen Wohngebäuden zu bebauen. Zur verbindlichen Klärung der Zulässigkeit wurde der Vorbescheid für 12 Wohnungseinheiten mit einer überbauten Grundstücksfläche von ca. 900 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilte:

- Rudi-Nowack-Straße 2 Doppelhäuser und
- Ernst-Koch-Straße 2 Reihenhäuser je 4 Wohneinheiten

beantragt. Hierzu siehe Beschlussvorlage B-013/2019, die im Ortsbeirat Elstal am 20.02.2019 beraten wurde. In der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Wirtschaft am 26.02.2019 wurde die Beschlussvorlage zurückgestellt und in der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.03.2019, aufgrund der Zurücknahme des Antrages auf Vorbescheid, zurückgezogen.

Aufgrund der in der politischen Beratung vorgebrachten Belange wurden die Antragsunterlagen nunmehr überarbeitet und erneut der Gemeinde zur Abgabe einer Stellungnahme übergeben.

Das oben genannte Grundstück hat eine Gesamtgröße von 3.752 m<sup>2</sup>, davon sind ca. 1.900 m<sup>2</sup> bebaut, die zurückgebaut werden. Geplant sind insgesamt nur 10 Wohnungseinheiten bestehend aus 5 Doppelhäusern mit einer überbauten Grundstücksfläche von insgesamt 956 m<sup>2</sup>.

Die Wohnhäuser sind nunmehr gestaffelt von eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss angrenzend an die vorhandenen Einfamilienhäuser in der Rudi-Nowack-Straße und Ernst-Koch-Straße und die dann folgenden, zweigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss in direkter Nachbarschaft zu den zweigeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss mit den Eingangsbereichen von dem Ernst-Walter-Weg.

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

Das Wohnensemble mit den 5 Doppelhäusern 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/19/04  
11.04.2019