

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-118/2020
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	04.08.2020	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	11.08.2020	öffentlich
Hauptausschuss	13.08.2020	öffentlich

Bauvorhaben in Wustermark, OT Elstal, Carl-von-Ossietzky-Straße 11 Hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung einer Abweichung von der Gestaltungssatzung Wustermark OT Elstal 2. Stahlhaussiedlung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das Einvernehmen auf Abweichung von § 7 Ziffer (3) der Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark im Ortsteil Elstal gem. § 67 Ab 1, 2 BbgBO zum gestellten Antrag mit folgendem Inhalt:

- Die Außenwand des neuen hofseitigen, ca. 4,50 m tiefen Anbaus springt ca. 20 cm (Fassadenaufbau mit Wärmedämmung) hinter die Flucht der Giebelwand des Stahlhauses zurück.

zu erteilen.

Sachverhalt/ Begründung:

Der Eigentümer hat im Zusammenhang mit der geplanten umfangreichen baugenehmigungspflichtigen Instandsetzung und Modernisierung des Wohnhauses auf dem Grundstück, Carl-von-Ossietzky-Straße 11 in Wustermark OT Elstal einen Antrag auf Abweichung von § 7 Ziffer (3) der Gestaltungssatzung der Gemeinde Wustermark im Ortsteil Elstal (Gestaltungssatzung) gestellt.

Es ist beabsichtigt den hofseitigen Anbau zurück zu bauen und durch einen neuen Anbau zu ersetzen. Dieser neue hofseitige Anbau springt ca. 20 cm hinter die Flucht der Giebelwand des Stahlhauses zurück und hält damit die in § 7 Ziffer (3) der Gestaltungssatzung getroffenen Regelung nicht ein.

Die Gestaltungsvorschrift regelt im Satz 4:

„Straßenabgewandt haben Anbauen je Doppelhaushälfte einen Abstand von 1,50 m von der Giebelfront einzuhalten.“

Der vollständige Antrag ist als Anlage beigefügt. Ebenso eine Darstellung der Ansichten.

Die aktuelle Gestaltungssatzung ist am 27.11.2011 in Kraft getreten und folgte für den hier in Rede stehenden Bereich der damaligen Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der Stahlhaussiedlung in der Gemeinde Elstal. Damit hat die Gemeinde von dem Recht Gebrauch gemacht, insbesondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zu regeln.

Die Wahrung des Charakters der Stahlhaussiedlung Elstal mit ihren prägenden Kleinsiedlungshäusern steht hier im Vordergrund. Grundgedanke der konkreten Regelung ist es, das Erscheinungsbild des Stahlhauses nicht zu verändern. Grundsätzlich sind Anbauten dem ursprünglichen Stahldoppelhaus fremd, daher sollten diese mit einem Abstand von 1,50 m von der Giebelfront errichtet werden, um somit klar eine Abgrenzung zum Hauptgebäude zu erreichen.

Innerhalb der Siedlung befinden sich einige wenige Häuser, die die o. g. Vorschrift nicht einhalten. Hier ist jedoch davon auszugehen, dass diese baulichen Veränderungen vor Inkrafttreten einer Örtlichen Bauvorschrift vorgenommen wurden.

Es wird empfohlen, dem Beschlussvorschlag nicht zuzustimmen, da mit der dargestellten Abgrenzung dem ursprünglichen Gedanken der Hervorhebung des Hauptgebäudes nicht genügend Rechnung getragen wird.

Im Rahmen der Erarbeitung und der Prüfung des Erfordernisses der aktuellen Gestaltungssatzung erfolgte auch eine Prüfung, ob die darin enthaltenen Gestaltungsregelungen den Vorgaben des Übermaßverbotes noch gerecht werden. Die Satzung mit den o. g. Regelungen wurde entsprechend beschlossen und in Kraft gesetzt.

Eine Ausnahme von dieser rechtsverbindlichen Regelung sollte ein Sonderfall bleiben und nur dann erfolgen, wenn die Grundstückssituation an dieser Stelle den Eigentümer durch die Einhaltung der Regelung mit besonderer Härte treffen würde. Dies ist hier nicht erkennbar. Im Sinne einer Gleichbehandlung wären zukünftig gleichinhaltlich gestellte Anträge ebenfalls entsprechend der zum hier erfolgten Sachverhalt getroffenen Entscheidung zu behandeln.

Im Übrigen wird der Antragstellung im Rahmen der Beantwortung seiner Anfrage auf die Regelungen zur Farbgestaltung hingewiesen.

Anlagenverzeichnis:

- Antrag auf Abweichung
- Darstellung der Ansichten

Az.: II:3
23.07.2020