

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-012/2021
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	09.02.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	16.02.2021	öffentlich
Hauptausschuss	18.02.2021	öffentlich

Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Errichtung von 4 Mehrfamilienwohnhäusern in dreigeschossiger Bauweise" in Wustermark, OT Elstal, Schulstraße
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 4 Mehrfamilienwohnhäusern in dreigeschossiger Bauweise (II + Staffelgeschoss) entsprechend der Antragsunterlagen vom 27.12.2020 auf dem Grundstück in Wustermark, OT Elstal, Schulstraße (Gemarkung Elstal, Flur 2, Flurstück 18/11) zu erteilen.

Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 02.12.2020 und vom 19.01.2021 mit den geänderten/ergänzten Bauvorlagen hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragsunterlagen für die oben genannte Voranfrage mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Die Fragestellungen zum Vorbescheid lautet:

„Ist die beantragte Bebauung in der Form, Anzahl und Art und Weise an diesem Standort planungsrechtlich zulässig?“

Das Flurstück 18/11 der Flur 2 in der Gemarkung Elstal mit einer Größe von 3.756 m² liegt gemäß der rechtskräftigen Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit Abrundungen von Elstal im Innenbereich. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark ist das oben genannte Flurstück als Wohnbaufläche dargestellt.

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.

Auf dem in Rede stehenden Grundstück befinden sich ein Garagenkomplex und im Bereich Schulstraße/Kiefernweg ein aufgeschütteter Bunker.

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem in Rede stehenden Grundstück drei Mehrfamilienwohngebäude mit einer Größe von 20 m x 12 m und einer überbauten Grundstücksfläche von 240 m² und einem Eckgebäude mit einer Größe von 26 m x 19 m und einer überbauten Grundstücksfläche von ca. 360

m² mit jeweils II-Vollgeschosse und einem Staffelgeschoss zu errichten. Näheres kann aus der beige-fügten Anlage – Auszug Antrag auf Vorbescheid entnommen werden.

Das Vorhabengrundstück grenzt im Süden an die Eisenbahnersiedlung. Diese ist jedoch nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) – Urteil vom 20.08.1998 – 4B 79.98 – nicht maßstabsbestimmend.

„Grenzt das Baugrundstück an einen Bereich, dessen Eigenart eine eigene Prägung hat, die von derjenigen des Baugrundstücks und seiner übrigen näheren Umgebung deutlich abweicht, so gehört dieser Bereich grundsätzlich nicht zur Eigenart der näheren Umgebung. Eine „Mittelwertbildung“ zwischen diesen beiden aneinanderstoßenden Bereichen ist nicht möglich. Gemäß BVerwG, Urteil vom 16.4.1971 – IV C 2.69 – können diese beiden „Hälften“ nicht, ohne die konkrete Situation zu verfehlen, gewissermaßen zusammengezogen werden“.

Auch wenn die Eisenbahnersiedlung nach dieser Rechtsprechung keine prägende Wirkung auf das Vorhabengrundstück ausübt, sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

Maßstabprägend ist die Bebauung beiderseits der Schulstraße zwischen dem Kiefernweg und der Bahnhofstraße. Die hier vorhandene Bebauung weist keine einheitlich Bebauungs- und Nutzungsstruktur auf und ist gekennzeichnet durch größere Baulücken. Auf dem benachbarten Grundstück im Kiefernweg befindet sich ein eingeschossiges Einfamilienhaus. Im weiteren Verlauf steht ein weiteres Einfamilienhaus und darauf folgend ein Garagenkomplex.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung erscheint die geplante Wohnnutzung grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Kubatur der geplanten Wohnbebauung findet in der unmittelbaren Nachbarschaft Vorbilder. Auch wenn die vergleichbaren Neubauvorhaben an der Puschkinstraße sowie im Kreuzungsbereich Puschkinstraße Ecke Schulstraße in der Eisenbahnersiedlung keine prägende Wirkung auf das geplante Vorhaben ausüben, zeigen sie jedoch, dass derartige Vorhaben grundsätzlich zulässig sein können. Beachtlich ist jedoch das Verhältnis der geplanten Bebauung zu den Grundstücksgrenzen. Insbesondere im Bereich der Schulstraße Ecke Kiefernweg fügt sich das Eckgebäude größtmäßig nicht ein und erdrückt das benachbarte Einfamilienhaus im Kiefernweg.

Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich kein eindeutiges Bild, ob die vorliegende Bebauung sich nach Art, Maß und Weise in die Umgebung einfügt. Eine Empfehlung für oder gegen das Vorhaben kann damit nicht ausgesprochen werden.

Anlagenverzeichnis:

Auszug - Flächennutzungsplan
Auszug - Flurkarte mit Abgrenzung Innenbereich
Auszug - Antrag auf Vorbescheid

Az.: 613006-E/21
20.01.2021