

## **Bauvorhaben Berliner Allee 19-20 / Ecke Breite Straße 3 (ehem. Schreibwarenladen)**

Die Antragsteller hatten im Jahr 2022 das o.g. Eckgrundstück erworben und als erste Maßnahme das komplett marode Dach ersetzt, leider ohne Rücksprache mit der Stadt mit anthrazitfarbenen Dachziegeln. (Satzung natur-rot-rotbraun) Bei dem anschließenden Beratungstermin im Rathaus wurden erste Entwürfe zum Ausbau der Bestandsgebäude vorgestellt. Es sollten insgesamt 12 Wohneinheiten in 3 Gebäuden entstehen. Die Verwaltung hatte auf Einhaltung der Festsetzungen der Gestaltungssatzung verwiesen.

Mit Schreiben vom 26.10.2023 wurde die Stadt am nun angepassten Bauantragsverfahren beteiligt.

Aufgrund des begrenzten Platzangebotes auf den Hofflächen (Stellplatzsatzung) wurde die Planung auf aktuell 8 Wohneinheiten mit 12 Stellplätzen reduziert. Auch die rote Dacheindeckung ist jetzt Bestandteil der Planung. Somit sind alle Vorgaben aus örtlichen Bauvorschriften mit einer Ausnahme erfüllt.

Der Dachausbau mit Wohnungen erfordert jedoch Mindestbelichtungswerte. Diese sollen durch 4 Dachflächenfenster in Haus 1 (Berliner Allee 19) und weitere 4 DFF in Haus 2 (Breite Straße 3) erreicht werden. Die vorgegebenen Werte können nur bei straßenseitiger Anordnung der Dachflächenfenster erreicht werden. Vor dem Hintergrund der EEG Vorgaben ist zudem die Installation von Solarmodulen vorgesehen, so dass nur die vorgestellte Variante der Fensteranordnung möglich ist, wobei entgegen der Darstellung die Einhaltung von Fensterfluchten vorzusehen ist. Die straßenseitige Anordnung der Dachflächenfenster verstößt allerdings gegen den § 5 der Gestaltungssatzung. Demnach sind Dachflächenfenster nur auf den straßenraumabgewandten Seiten (Innenhof) zulässig. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wurde daher nun der Antrag auf Abweichung gestellt.

Gemäß § 15 Ausnahmen und Befreiungen der Satzung können diese im Ausnahmefall gewährt werden, wenn dies mit den öffentlichen Belangen und den Zielen der Satzung vereinbar ist. Eine Zulassung der beantragten Dachflächenfenster, würde dem nach Auffassung der Verwaltung nicht entgegenstehen. Die Gebäudekonturen, Dachformen und -farben, sowie alle anderen Vorgaben bezüglich Traufe, Ortgang etc. werden satzungskonform hergestellt.

Zudem orientiert sich die Gestaltung der Baukörper am gegenüberliegenden Gebäude des Adlersaals und ordnet sich in die städtebauliche Situation ein.

**Anlagen:        Ansichten**

**Auszug Lageplan**

Werneuchen, 28.11.2023

W. Günther

SG 60 Bauwesen