

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-113/2020  
öffentlich

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

**Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Sanierung/Umbau/Umnutzung eines Nebengebäudes zum Wohnen und Neubau zwei Mehrfamilienhäuser" in Wustermark, OT Hoppenrade, Potsdamer Straße 37  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde**

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen des Vorbescheides beantragte Vorhaben „Sanierung / Umbau / Umnutzung eines Nebengebäudes zum Wohnen und Neubau von 2 Mehrfamiliengebäuden“ entsprechend der Antragsunterlagen vom 14.05.2020 auf dem Grundstück in Wustermark, OT Hoppenrade, Potsdamer Straße 37 Gemarkung Hoppenrade, Flur 1, Flurstück 149) unter den Bedingungen zu erteilen, dass

1. die Firsthöhe der Neubauten die des vorhandenen Wohngebäudes auf dem Flurstück 148 nicht überschritten wird und
2. die Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark auf dem Grundstück hergestellt werden.

#### **Sachverhalt/ Begründung:**

Mit Schreiben vom 29.05.2020 (Posteingang 04.06.2020) hatte das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragsunterlagen für die Voranfrage „Sanierung/Umbau/Umnutzung eines Nebengebäudes zum Wohnen und Neubau von zwei Mehrfamiliengebäude“ mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt. Mit Schreiben vom 30.06.2020 wurden Unterlagen zur Voranfrage nachgereicht.

Die Fragestellungen zum Vorbescheid lautet:

*„Sind die Umnutzung des südlich auf dem Grundstück gelegenen Gebäudes zum Wohnen, der Neubau eines Mehrfamilienhauses im westlichen Grundstücksbereich unter Beachtung der Innenbereichsgrenze und ein weiterer Neubau eines Mehrfamilienhauses als Ersatz für das zurückzubauende Bestandsgebäude im nördlichen Grundstücksbereich planungsrechtlich genehmigungsfähig/zulässig?“*

Das Flurstück 149 der Flur 1 in der Gemarkung Hoppenrade mit einer Größe von 2.881 m<sup>2</sup> liegt gemäß der rechtskräftigen Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit Abrundungen von Hoppenrade 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.

Auf dem in Rede stehenden Grundstück befinden sich zwei Stallgebäude/Scheunen, die derzeit als Nebengebäude genutzt werden. Es ist beabsichtigt das südlich gelegene Bestandsgebäude zu Wohnzwecken umzubauen und das Gebäude im nördlichen Grundstücksbereich abzureißen. Für das Abbruchgebäude und im westlichen Grundstücksbereich ist der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern 2geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Größe von ca. 24.50 m x 10,00 m geplant. Die Art der Gebäude, Reihen- oder Doppelhausanlagen oder mehrgeschossiger Wohnungsbau mit je max. 6 Wohnungen ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt. Näheres zum Vorhaben kann aus den beigefügten Unterlagen zum Vorbescheid entnommen werden.

Aus den alten Bestandsunterlagen ist ersichtlich, dass es sich bei diesem Grundstück um einen ehemaligen Vierseitenhof handelt. Die Struktur des ehemaligen Ortskerns von Hoppenrade ist durch die Drei- und Vierseitenhöfe geprägt. Diese Bauweise wurde von dem Antragsteller aufgenommen. Aufgrund einer Teilung des Grundstücks befindet sich das Wohnhaus auf dem Flurstück 148 der Flur 1 und das geplante Vorhaben auf dem Flurstück 149 der Flur 1. Es handelt sich hierbei um ein langgestrecktes Grundstück mit einem Innenhof.

Das Grundstück Potsdamer Straße 37 befindet sich in unmittelbarer Umgebung des in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Einzeldenkmals „Dorfkirche Hoppenrade“ und im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Siedlung Eisenzeit“. Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland wird im Rahmen des Vorbescheids beteiligt und im Baugenehmigungsverfahren wird um die denkmalrechtliche Erlaubnis zum Vorhaben gebeten.

Zu beachten ist auch, dass derzeit hinter dem Grundstück auf dem Flurstück 41/1 der Flur 1 noch der landwirtschaftliche Betrieb ansässig ist und sich in unmittelbarer Nähe der Pferdehof befindet. Nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt wird hierzu das Landesamt für Umwelt im Antragsverfahren beteiligt bzw. um eine Stellungnahme gebeten.

Für die Umnutzung und Errichtung der geplanten Gebäude zu Wohnzwecken sind für die zu erwartenden Kraftfahrzeugen entsprechend der Richtzahl der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark die erforderliche Anzahl von Stellplätze auf dem o. g. Grundstück herzustellen. Hierbei ist die für die Gewährleistung des Brandschutzes notwendige Aufstellfläche für die FFV zu berücksichtigen.

Des Weiteren sollten die geplanten Wohngebäude nicht das straßenseitige vorhandene Wohnhaus überragen.

Grundsätzlich fügt sich das beantragte Wohnensemble mit den 3 Wohngebäuden aus Sicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein und es wird empfohlen das Einvernehmen mit den o. g. Bedingungen zu erteilen.

### **Anlagenverzeichnis:**

Auszug Klarstellungssatzung OT Hoppenrade  
Auszug Vorbescheid