

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-184/2021  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Hoppenrade	18.11.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	23.11.2021	öffentlich
Hauptausschuss	25.11.2021	öffentlich

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

#### Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen des Vorbescheides beantragte Vorhaben:

1. Sanierung des südlich auf dem Grundstück gelegenen Gebäudes und Umbau / Umnutzung zum Wohnen;
2. Abbruch des Bestandsgebäudes im nördlichen Grundstücksbereich und Neubau Wohngebäude;
3. Neubau eines Wohngebäudes im westlichen Grundstücksbereich unter Beachtung der Innenbereichsgrenze.

entsprechend der geänderten Antragsunterlagen vom 14.05.2021 auf dem Grundstück in Wustermark, OT Hoppenrade, Potsdamer Straße 37 Gemarkung Hoppenrade, Flur 1, Flurstück 149 unter folgenden Bedingungen zu erteilen, dass

- die Firsthöhe des Neubaus darf die des vorhandenen Wohngebäudes auf dem Flurstück 148 nicht überschreiten

und

- die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark auf dem Baugrundstück (Flurstück 146) hergestellt werden.

#### Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 12.10.2021 (Posteingang 14.10.2021) hatte das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die geänderten Unterlagen und die Mitteilung des Bevollmächtigten des Antragstellers für den Vorbescheid „Sanierung/Umbau/Umnutzung eines Nebengebäudes zum Wohnen und Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser“ mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten zugesandt.

Der Antrag des in Rede stehende Vorbescheids wurde bereits als Beschlussvorlage Nr.: B-113/2020 in der Sitzungsrunde August 2020 beraten. Der Hauptausschuss hat in der Sitzung am 18.03.2020

nach vorheriger Beratung im Ortsbeirat Hoppenrade und im Ausschuss für Bauen und Wirtschaft das Vorhaben einstimmig abgelehnt.

Im Rahmen des Antragsverfahrens hat der Antragsteller geänderte Bauvorlagen eingereicht. Des Weiteren teilte mit Schreiben vom 05.10.2021 der Bevollmächtigte des Antragstellers mit, dass seine Mandantschaft hilfsweise bereit wäre, die Bauvoranfrage für das geplante westliche Wohngebäude zurückzunehmen und später, wenn das B-Plan Verfahren für die Flurstücke 41/1 und 331 durchgeführt wurde, erneut zu beantragen.

Die Fragstellung zum Vorbescheid lautet:

*„Sind die nachfolgend genannten vorgesehenen, im Zusammenhang zu betrachtenden baulichen Maßnahmen in der zeitlichen Reihenfolge (wie aufgeführt) auf dem bezeichneten Grundstück planungsrechtliche und bauordnungsrechtlich unter der Maßgabe zu schaffender eindeutiger rechtlicher Bedingungen (Verlagerung Technikstützpunkt, Baulastenbestellung, u.a.) genehmigungsfähig?*

- 1. Sanierung des südlich auf dem Grundstück gelegenen Gebäudes und Umbau / Umnutzung zum Wohnen;*
- 2. Abbruch des Bestandsgebäudes im nördlichen Grundstücksbereich und Neubau Wohngebäude;*
- 3. Neubau Wohngebäude im westlichen Grundstücksbereich unter Beachtung der Innenbereichsgrenze.*

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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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 2geschossige Mehrfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss und mit einer Länge von 22.50 m und einer Breite von 9,00 m geplant. Die Art der Gebäude ist als Reihenhäuseranlage vorgesehen. Insgesamt werden 10 Wohnungen mit Nutzflächen von ca. 140 m benannt. Näheres zum Vorhaben kann aus den beigegeführten 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.

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 FFW zu berücksichtigen.

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

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich der Umbau/Umnutzung des südlichen Gebäudes und der nördliche Ersatzbau vorgesehene Ersatzbau unter den im Beschlusstext verfassten Kriterien in die nähere Umgebung ein.

Für das geplante Wohngebäude im westlichen Grundstücksteils werden aufgrund des angrenzenden Wirtschaftshofes der WHB Marktfrucht nachbarschaftliche Spannungen (gesunde Wohnverhältnisse) gesehen. Daher empfiehlt die Verwaltung dem Angebot des Antragstellers nachzukommen und das Maß und die Anordnung im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan für den Technikstützpunkt / Wirtschaftshof und ggf. weitere Flächen festzulegen. Begründen lässt sich dies vor allem mit der Nähe zur Kirchenanlage und ersten Ideen, wie z.B. in Richtung Wernitzer Weg eine Durchwegbarkeit und Erlebbarkeit für den Ort zu schaffen.

Daher wird empfohlen das Einvernehmen nur für die Umnutzung des Bestandsgebäudes und der Ersatzneubau mit den o. g. Bedingungen zu erteilen und für den Neubau nicht zu erteilen.

**Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:**

positiv  keine  negativ

Kurze Begründung bei „positiven“ und „negativen“ Auswirkungen:

Durch die Nutzungsverdichtung von Bestandsstandorten, die voll erschlossen sind, wird einer Entwicklung auf der „Grünen Wiese“ und damit einer Zersiedlung von Natur und Landschaft entgegengewirkt.

Bei „negativen“ Auswirkungen: Bestehen alternative Handlungsoptionen?

ja\*  nein

**Anlagenverzeichnis:**

Auszug Klarstellungssatzung, OT Hoppenrade  
Auszug Vorbescheid

Az.: 613006-H/20/01  
01.11.2021