



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	29.10.2024	142/2024

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Wustermark	27.11.2024			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	03.12.2024			
Hauptausschuss	05.12.2024			

**Betreff**

Bauvoranfrage für das Vorhaben „Errichtung eines Doppelhauses und eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeinheit“  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde

**Beschlussvorschlag**

Es wird beschlossen dem Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben „Errichtung eines Doppelhauses und eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeinheit“ in der Berliner Allee 26, Gemarkung Wustermark (Flur 18, Flurstück 69/4) zuzustimmen.

**Drucksache:** 142/2024

**Beschlussbegründung:**

Mit Schreiben vom 03.09.2024 wurde die Gemeinde durch das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland aufgefordert, zu dem Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für das Vorhaben „Errichtung eines Doppelhauses und eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit“ eine Stellungnahme abzugeben.

Die Errichtung des Doppelhauses und des Mehrfamilienhauses ist auf dem Grundstück der Berliner Allee 26 (Flurstück 69/4, Flur 18) in der Gemarkung Wustermark, Gemeindeteil Dyrotz geplant. Das Grundstück liegt gemäß Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Wustermark zum Teil im Innen- und im Außenbereich. Die Bebauung ist jedoch nur im Innenbereich geplant. Der Flächennutzungsplan stellt für das Flurstück eine gemischte Baufläche, sowie eine Grünfläche dar. Die genauen Abgrenzungen sind in den beigefügten Anlagen (Anlage 1 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Anlage 2 - Abgrenzung Innenbereich) ersichtlich.

Die Zulässigkeit ist hier nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) – Bauen im Innenbereich – zu prüfen.

**Vorhabenbeschreibung:**

Das insgesamt 5003 m<sup>2</sup> große Grundstück soll in 3 Grundstücke geteilt werden (siehe Lageplan zum Vorbescheid). Der Antragsteller plant auf dem vorderen Grundstück den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit und auf den hinteren Grundstücken den Neubau eines Doppelhauses.

Das geplante Mehrfamilienhaus hat eine Grundfläche von 165,5 m<sup>2</sup> und eine Firsthöhe von 10,88 m. In dem Gebäude sollen 4 Wohneinheiten mit je 62,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Wohneinheiten mit je 42,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Geschossen entstehen. Zusätzlich ist im Keller des Gebäudes eine 130,97 m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit geplant. Der Antragsteller sieht als Gewerbe Büroräume, Kosmetik, Friseur, eine kleine Praxis oder ähnliches vor. Diese Gewerbeeinheit sieht eine oder ggf. auch zwei aufgeteilte Einheiten vor.

Das geplante Doppelhaus hat eine Grundfläche von 165 m<sup>2</sup> und eine Firsthöhe von 8,70 m. In dem Gebäude sollen 2 Wohneinheiten mit je 128,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Geschossen entstehen.

Die Zufahrt zu dem Gebäude soll über das vordere Grundstück durch eine eingetragene Baulast erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze für das Doppelhaus und das Mehrfamilienhaus können auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden.

**Rechtlicher Rahmen:**

Im Innenbereich ist ein Vorhaben gem. § 34 BauGB 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.

Die nähere Umgebung weist ähnlich große Bestandsgebäude auf, sodass sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt. Ebenso schafft das Mehrfamilienhaus dringend benötigten, zusätzlichen Wohnraum ohne das Ortsbild maßgeblich zu verändern. Auch ist davon auszugehen, dass die Erschließung durch die Berliner Allee gesichert ist.

Zwischen dem Eigentümer und der Verwaltung gab es bereits einen längeren Abstimmungsprozess, in welchem gewisse Vorgaben für die Umsetzung eines Vorhabens vereinbart wurden. In der vorliegenden Bauvoranfrage wurden alle Absprachen eingehalten und umgesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung eines Doppelhauses und eines Mehrfamilienhauses mit Gewerbeeinheit zu erteilen.

**Anlagen:**

- Anlage 1 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 2 - Abgrenzung Innenbereich
- Anlage 3 - Lageplan zum Vorbescheid
- Anlage 4 - Ansicht Mehrfamilienhaus
- Anlage 5 - Ansicht Doppelhaus

.....  
gez. Herr H. Schreiber  
Bürgermeister