

## Informationsvorlage Bauvorhaben Rennbahnallee 103

Der Bauherr Stadtwohl Rennbahnallee GmbH hat am 01.06.2021 einen Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 15 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage für die Rennbahnallee 103 in Dahlwitz-Hoppegarten gestellt. Das Grundstück befindet sich in der zweiten Reihe zur Rennbahnallee. In erster Reihe befindet sich eine denkmalgeschützte Gründerzeitvilla.

Am 19.11.2021 lehnte die Gemeinde Hoppegarten den Bauantrag mit einer negativen Stellungnahme ab, da es sich bei dem Bauvorhaben um ein dreigeschossiges Wohnhaus mit zusätzlichem Staffelgeschoss sowie umlaufender Terrasse handelt. Aufgrund der umlaufenden Terrasse ist eine störende Einsichtnahme auf benachbarte Grundstücke jederzeit möglich, weshalb die Würdigung der nachbarechtlichen Interessen gefährdet wäre. Zudem erlauben die Balkone an der südwestlichen Gebäudeseite ebenfalls die Einsichtnahme auf Nachbargrundstücke, da diese über die Ecke des Gebäudes zur südöstlichen Seite verlaufen. Des Weiteren wurde das vierte Obergeschoss/ Staffelgeschoss aufgrund des GV-Beschlusses vom 07.12.2020 abgelehnt, da Bauprojekte über drei Vollgeschosse durch die Gemeindevertretung zu entscheiden sind.

Der genaue Wortlaut der bauplanungsrechtlichen Begründung für die Versagung des Einvernehmens seitens der Gemeinde war:

*„Aus Sicht der Verwaltung Hoppegarten kann einem 4. Obergeschoss/ Staffelgeschoss nicht zugestimmt werden (gem. Verwaltungsvorschrift zur geltenden BbgBO ist ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückversetztes oberstes Geschoss/ Staffelgeschoss immer ein Vollgeschoss).*

*Des Weiteren hat die Gemeindevertretung Hoppegarten am 07.12.2020 beschlossen als Maß der baulichen Nutzung in zukünftigen Bebauungsplänen für Wohngebäude die Anzahl der Geschoße auf drei zu begrenzen. Bis zur Rechtskraft der B-Pläne, sind Bauprojekte über 3 Vollgeschosse durch die Gemeindevertretung zu entscheiden.*

*Ebenso steht die, durch das Staffelgeschoss entstehende, Terrasse im Widerspruch zur Würdigung der nachbarlichen Interessen, aufgrund einer möglichen Einsichtnahme auf benachbarte Grundstücke, wie das südöstlich angrenzende Grundstück zur Rennbahnallee (§ 34 Abs. 3a Satz 3 BauGB).“*

Mit Bescheid vom 29.11.2021 lehnte die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Märkisch Oderland das Bauvorhaben ab.

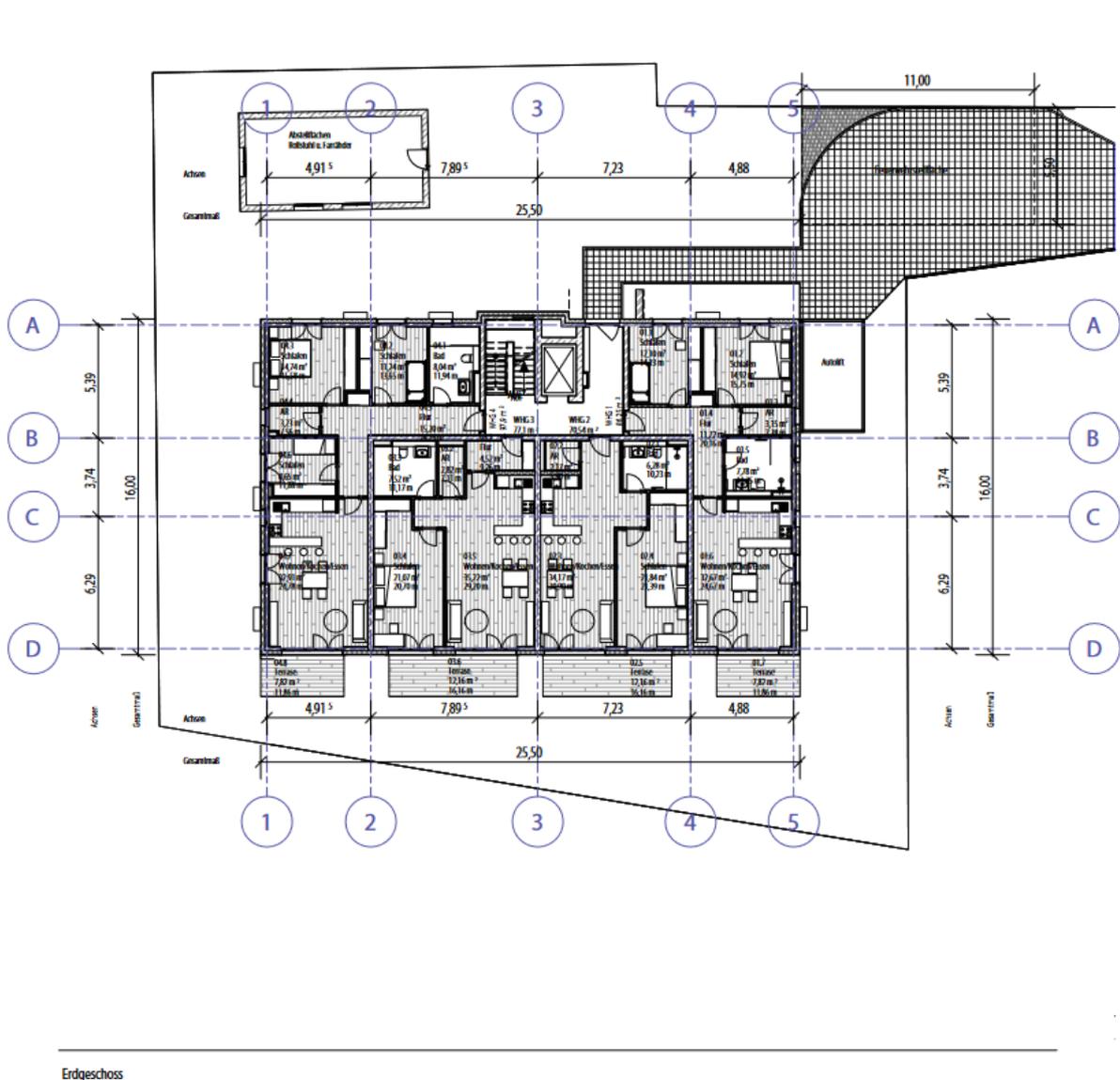
Daraufhin wurde die Planung des Bauvorhabens überarbeitet und am 24.01.2022 nochmals der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht.

Am 11.03.2022 gab daraufhin die Gemeinde Hoppegarten eine positive Stellungnahme ab, da den Aufforderungen in der überarbeiteten Planung nachgekommen wurde. Es wurde auf das Staffelgeschoss verzichtet sowie die Position der Balkone so verändert, dass diese an der südwestlichen Außenseite des Gebäudes abschließen und keine Einsichtnahme auf Nachbargrundstücke möglich macht. Nach den neuen Planungsunterlagen sollen nun 12 anstatt 15 Wohneinheiten auf dem Grundstück entstehen.

Bis dato liegt seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde kein Genehmigungs- oder Ablehnungsbescheid vor.



Südsicht



Edgeschoss

## Informationsvorlage Bauvorhaben Waldesruh – Köpenicker Allee 18

Der Bauherr Neuköllner Wohnbau GmbH hat am 17.11.2021 einen Bauantrag für den Neubau von zwei Wohnhäusern auf einer Tiefgarage für die Köpenicker Allee 18 in Waldesruh gestellt. Das Grundstück befindet sich direkt an der Straßenecke zur Heinrich-Heine-Promenade.

Die zwei Neubauten sind mit zwei Geschossen zuzüglich Dachgeschoss geplant. Es sollen zehn Wohneinheiten, mit Zwei- bis zu Vier-Raum-Wohnungen entstehen. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss sind barrierefrei zugänglich. Die erforderlichen zehn Stellplätze sind in der Tiefgarage nachgewiesen. Alle Balkone sind in südwestlicher Richtung zur begrünten Heinrich-Heine-Promenade ausgerichtet.

Am 24.03.2022 gab die Gemeinde Hoppegarten eine positive Stellungnahme an das Bauordnungsamt für das Bauvorhaben ab.

**Südostansicht**

