



## Präsentation

**Fortschreibung des Konzeptes für die Folgenutzung der brachliegenden Liegenschaft,  
Am Graben 33 in 15738 Zeuthen**

**Datum: 29.04.2025**

## **EINLEITUNG**

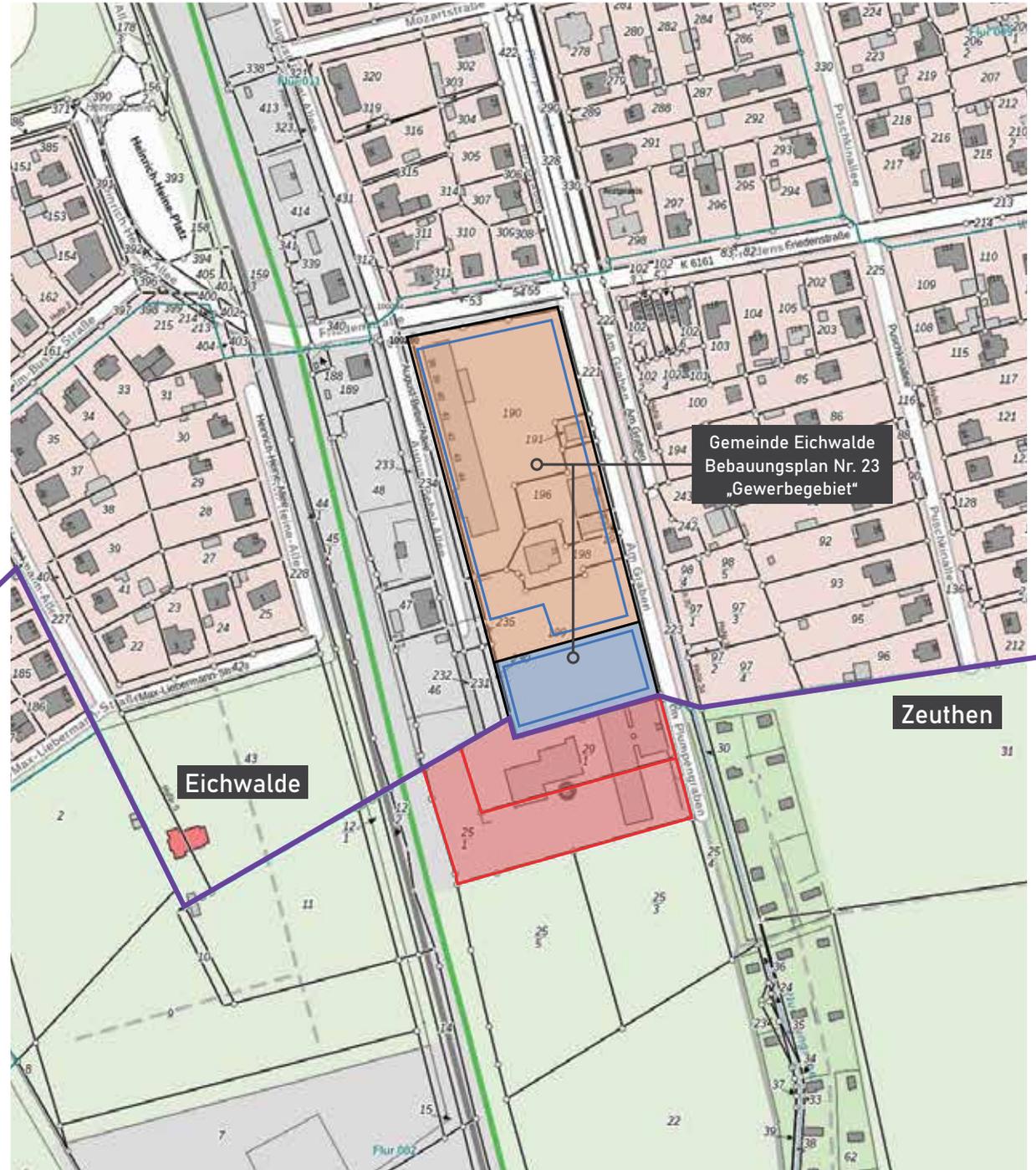
Das vorgestellte Konzept zielt darauf ab, die brachliegenden Gewerbeflächen an der Liegenschaft Am Graben 33 in 15738 Zeuthen einer Folgenutzung zuzuführen.

Da das Gelände planungsrechtlich im Außenbereich liegt, ist hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Konzept stellt die planerischen Ziele der Eigentümer für das Grundstück dar und soll den politischen Entscheidungsträgern in Zeuthen vorgestellt werden.

Wenn die grundsätzliche Akzeptanz vorliegt, beabsichtigen die Eigentümer als nächsten Schritt, einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines ggf. vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Flurstücke 25/1 und 29/1 zu stellen.





## AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE

Die Flurstücke 25/1 und 29/1 – dargestellt mit roter Füllfläche – befinden sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Zeuthen, unmittelbar angrenzend an das Gemeindegebiet von Eichwalde.

Die Gemeindegrenze zwischen Zeuthen und Eichwalde ist in der Darstellung lila hervorgehoben.

Das benachbarte „Gewerbegebiet 23“ auf dem Gebiet der Gemeinde Eichwalde ist farblich abgesetzt dargestellt.

Quelle Kartenmaterial: Brandenburg Viewer

## AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE

Dieselbe Darstellung wie zuvor – jedoch in vergrößertem Maßstab, um die Lage der Flurstücke detaillierter zu zeigen.

Quelle Kartenmaterial: Brandenburg Viewer



## LUFTBILD

Darstellung des Plangebiets im Kontext der umgebenden Bebauung anhand eines Luftbildes.

Quelle: Google Maps



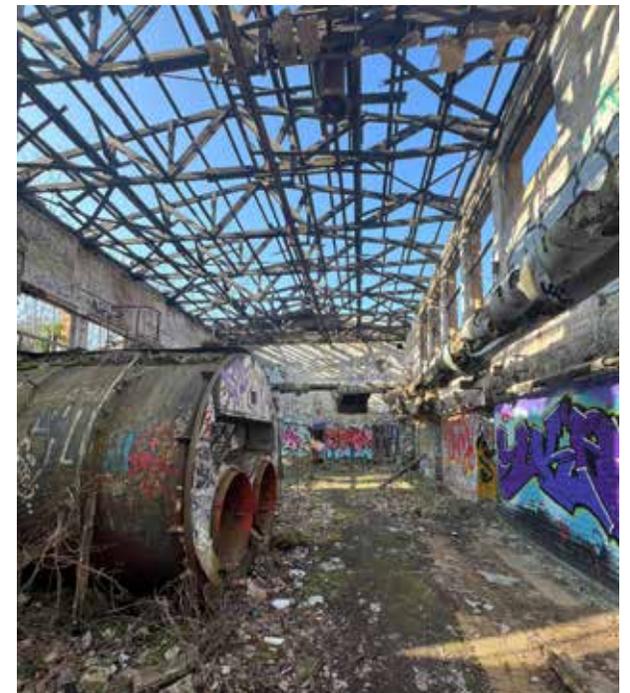


## IST-ZUSTAND

Das Grundstück ist derzeit weitgehend versiegelt. Es ist mit Betonplatten belegt und durch leerstehende Gewerbebauten geprägt, die nicht mehr genutzt werden.

Der aktuelle Zustand wirkt sich negativ auf das Ortsbild und die unmittelbare Umgebung aus und ist als städtebaulicher Missstand zu bewerten.

Der Rückbau der brachliegenden Bebauung sowie eine anschließende, wirtschaftlich tragfähige Folgenutzung würden einen wesentlichen Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung leisten.



## ERSCHLIESSUNG

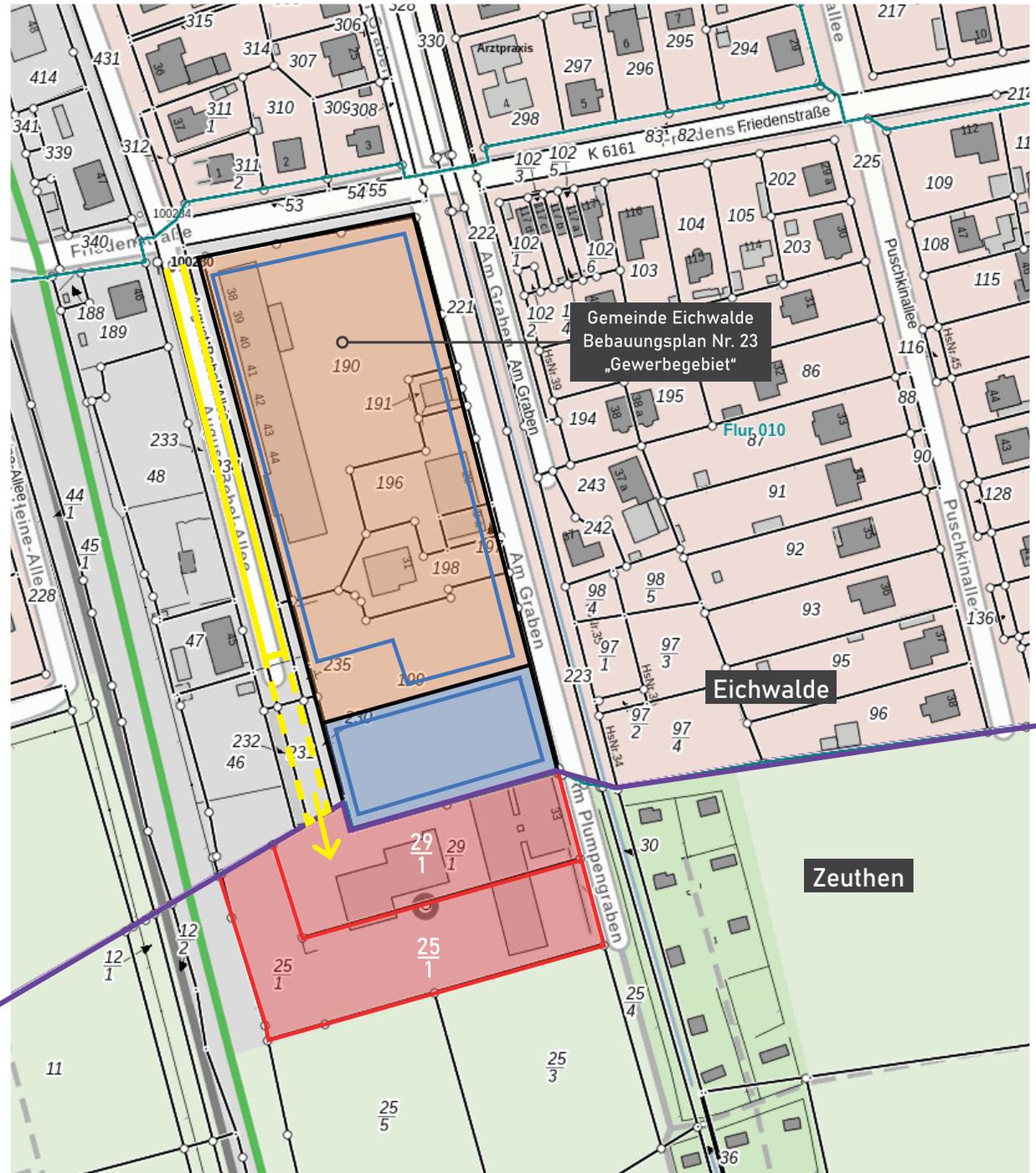
Derzeit erfolgt die Erschließung des Grundstücks über den östlich angrenzenden, unbefestigten Weg „Am Graben“. Die Straßenfront entlang dieses Weges beträgt etwa 60 Meter.

Eine dauerhafte Erschließung über „Am Graben“ ist jedoch mit Herausforderungen verbunden. Der Weg müsste verbreitert und auf der Grabenseite technisch ausgebaut werden. Aufgrund dieser Einschränkungen werden im Folgenden drei alternative Erschließungsvarianten dargestellt.

### ERSCHLIESSUNGSVARIANTE I

Erschließung über die August-Bebel-Allee:

Für die Realisierung dieser Variante wäre der Erwerb des angrenzenden Flurstücks 231 erforderlich. Dieses Grundstück befindet sich derzeit in Privateigentum und müsste zudem für eine öffentliche Nutzung umgewidmet werden.



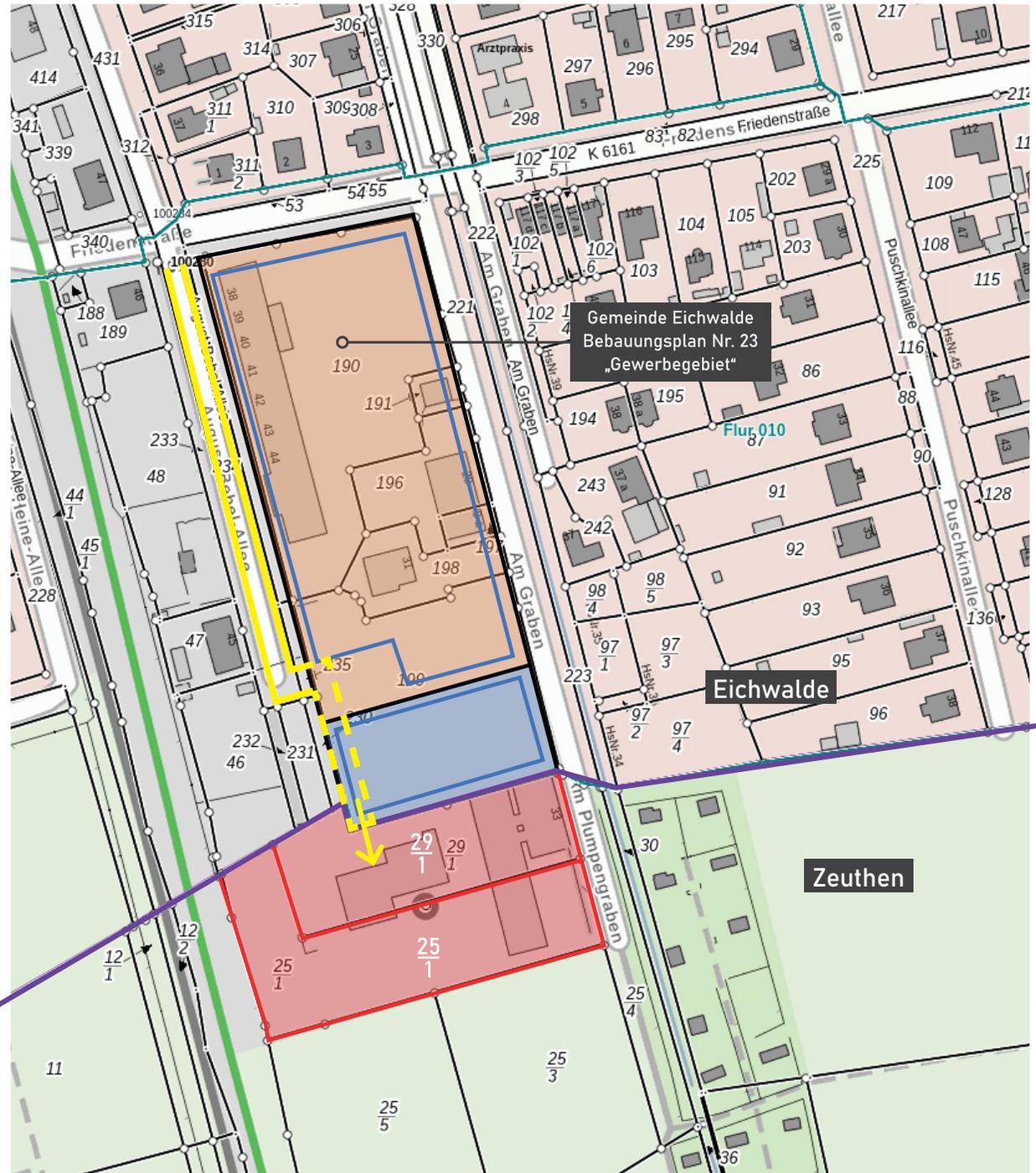
## ERSCHLIESSUNGSVARIANTE II

Erschließung über die August-Bebel-Allee und das angrenzende Gewerbegebiet:

Eine alternative Erschließung könnte über die August-Bebel-Allee bis zum privaten Flurstück 231 erfolgen.

Anschließend wäre ein Verlauf über eine Teilfläche des angrenzenden, in Blau dargestellten Gewerbegebiets denkbar.

Hierfür wäre eine vertragliche Regelung mit dem Eigentümer sowie ggf. eine Umnutzung bzw. Widmung der entsprechenden Teilfläche erforderlich.

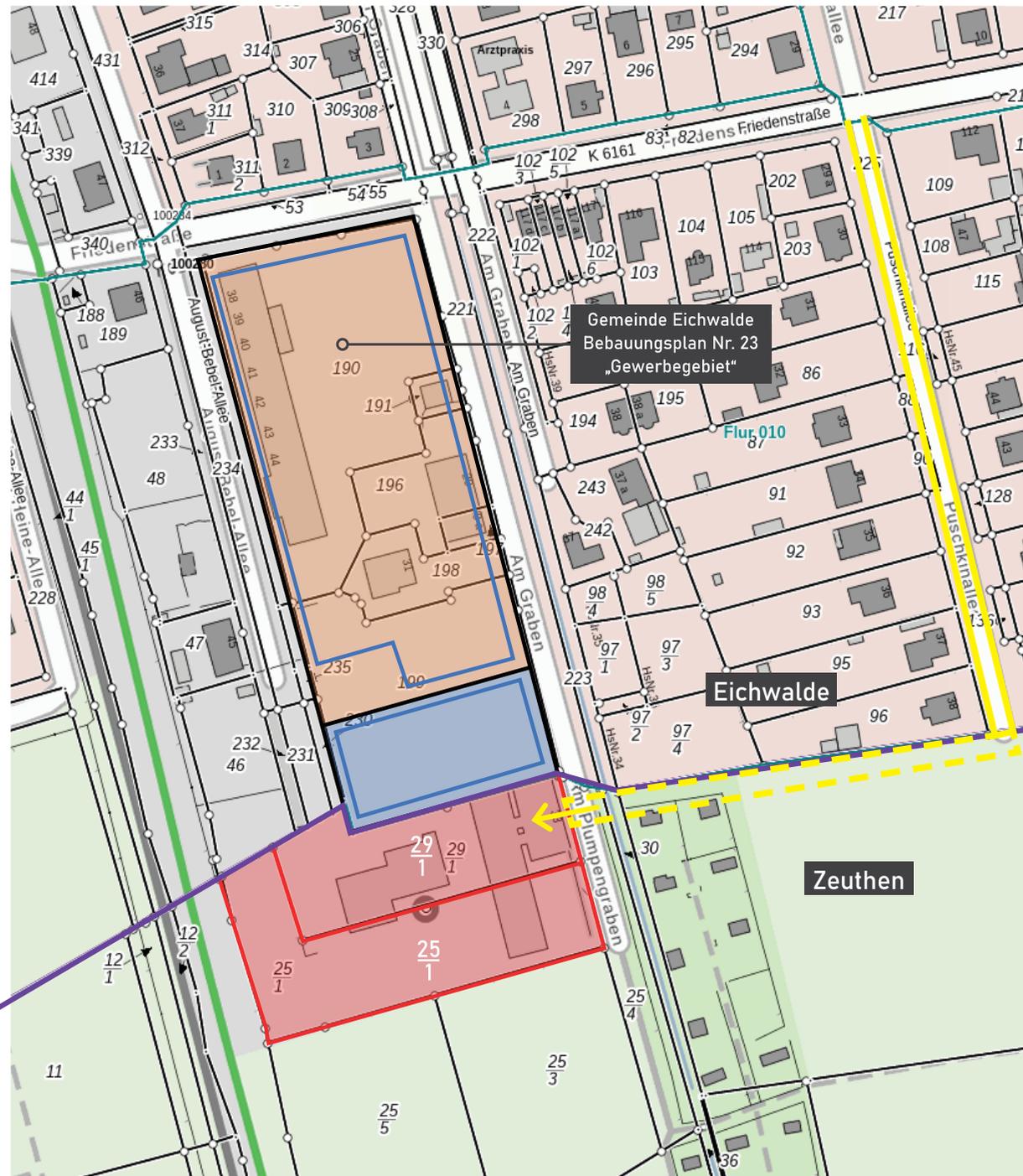


### ERSCHLIESSUNGSVARIANTE III

Erschließung über die Puschkinallee und kommunale Flächen der Gemeinde Zeuthen:

Eine weitere Option besteht in der Anbindung über die weiter östlich verlaufende Puschkinallee bis zur Gemeindegrenze in Zeuthen. Von dort aus könnte die Erschließung über Grundstücksflächen erfolgen, die sich im Eigentum der Gemeinde Zeuthen befinden, mit Anschluss an die Adresse „Am Graben 33“.

Für diese Variante wäre eine Umnutzung bzw. öffentliche Widmung der betreffenden kommunalen Flächen durch die Gemeinde Zeuthen erforderlich.



## BEABSICHTIGTE NUTZUNG

Auf den folgenden Seiten werden Visualisierungen und Zeichnungen der beabsichtigten Nutzung vorgestellt.

Die Eigentümer beabsichtigen, das Gelände als Mischgebiet weiterzuentwickeln. Geplant ist eine Kombination aus gewerblicher Nutzung und dem Bau von altersgerechtem Wohnraum.

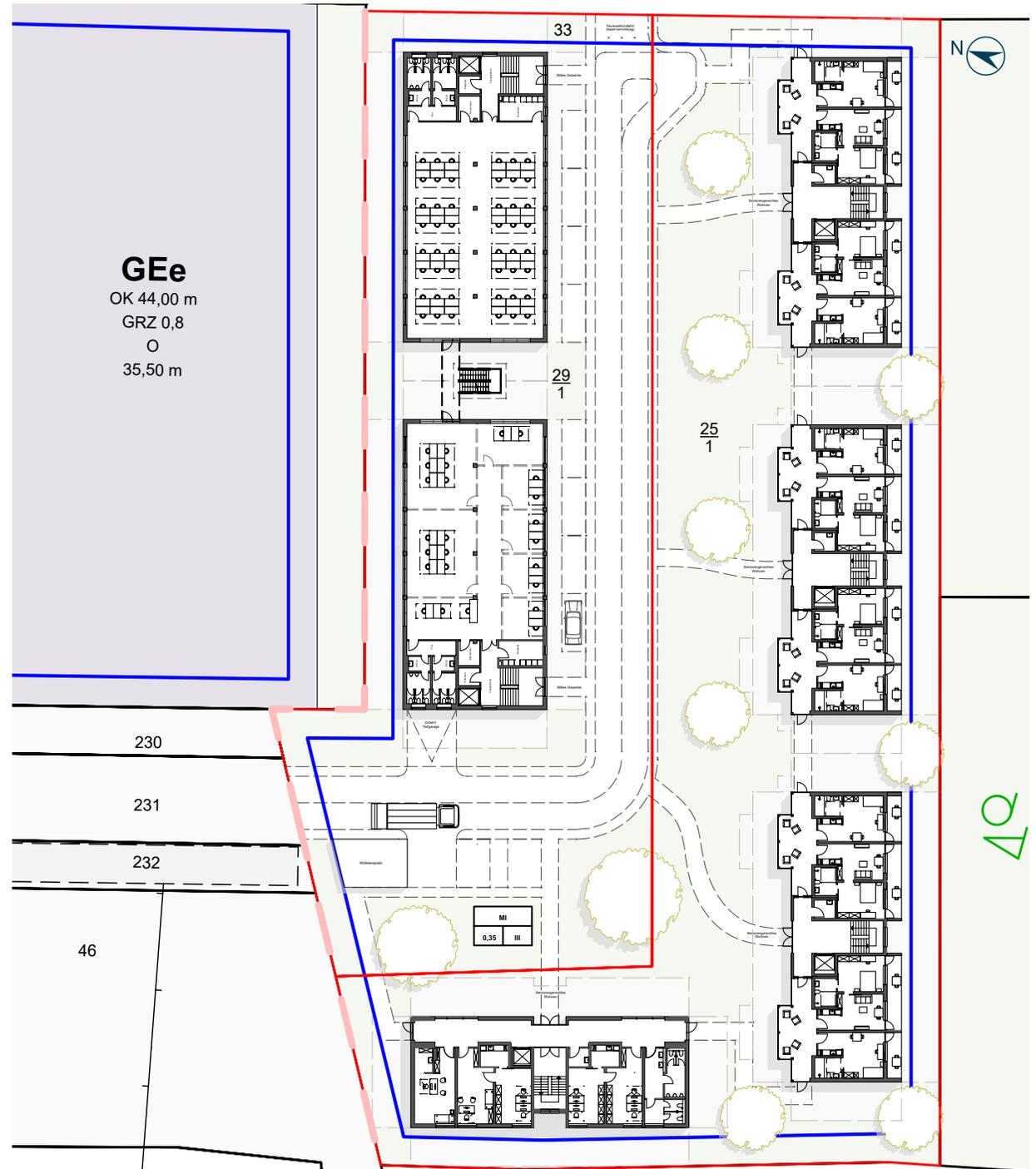
Vorgesehen sind drei freistehende Wohngebäude an der waldseitigen Grundstücksgrenze. Diese sollen jeweils drei Vollgeschosse umfassen (optional mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss) und barrierefreie Ein- bis Zwei-Zimmer-Apartments aufnehmen, die insbesondere für ältere Bewohner konzipiert sind.

Ergänzend entstehen drei weitere Gebäude mit gewerblicher Nutzung. Auch diese verfügen über drei Vollgeschosse. Zwei dieser Einheiten sind zum benachbarten Gewerbegebiet in Eichwalde hin ausgerichtet, eine weitere ist entlang der Grundstücksgrenze zur Bahntrasse positioniert.

Die interne Erschließung des Areals ist mittig angeordnet und orientiert sich derzeit an einer möglichen Zufahrt über die August-Bebel-Allee.

Am Ende der Erschließungsstraße ist ein Wendehammer vorgesehen, der zugleich als Feuerwehrezufahrt dient. Eine entsprechende Absperrvorrichtung in Richtung „Am Graben“ ist eingeplant.

Sollte die Erschließung alternativ über den Weg „Am Graben“ erfolgen, ließe sich die geplante Erschließung mit geringfügigen Anpassungen entsprechend umsetzen.



Altersgerechte Wohnungen

Altersgerechte Wohnungen

Altersgerechte Wohnungen



Gewerbeflächen I

Gewerbeflächen I

Gemeinde Eichwalde  
Bebauungsplan Nr. 23  
„Gewerbegebiet“

Einfahrt zur Tiefgarage

Gewerbeflächen II

## PROTOTYP WOHNHAUS

Barrierefreies, altersgerechtes Wohnen in Ein- und Zweizimmer-Apartments.

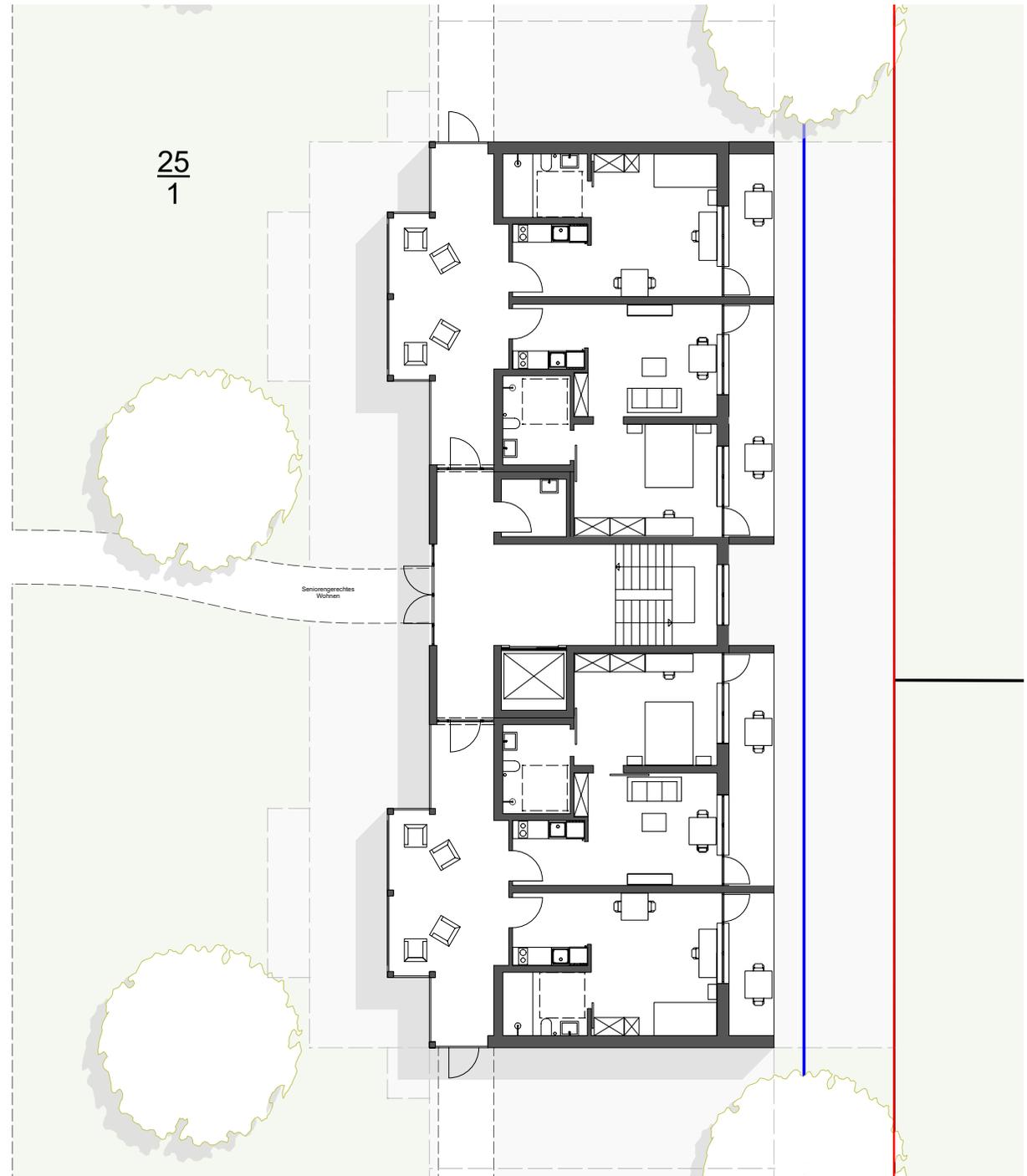
Das Wohnkonzept umfasst drei freistehende Gebäude mit jeweils drei Vollgeschossen. Insgesamt entstehen 18 Einzimmer- und 18 Zweizimmer-Apartments.

- **Einzimmer-Apartment: ca. 32,30 m<sup>2</sup> (netto)**
- **Zweizimmer-Apartment: ca. 47,20 m<sup>2</sup> (netto)**

Alle Wohneinheiten sowie die zugehörigen Balkone sind nach Süden ausgerichtet und bieten einen freien Blick in den angrenzenden Wald.

Die Erschließung erfolgt über Laubengänge, die zum inneren Bereich des Areals orientiert sind. Diese bieten Raum für Begegnung und nachbarschaftlichen Austausch.

Ein Teil der Wohnungen ist für die Nutzung durch Pflegepersonal vorgesehen.



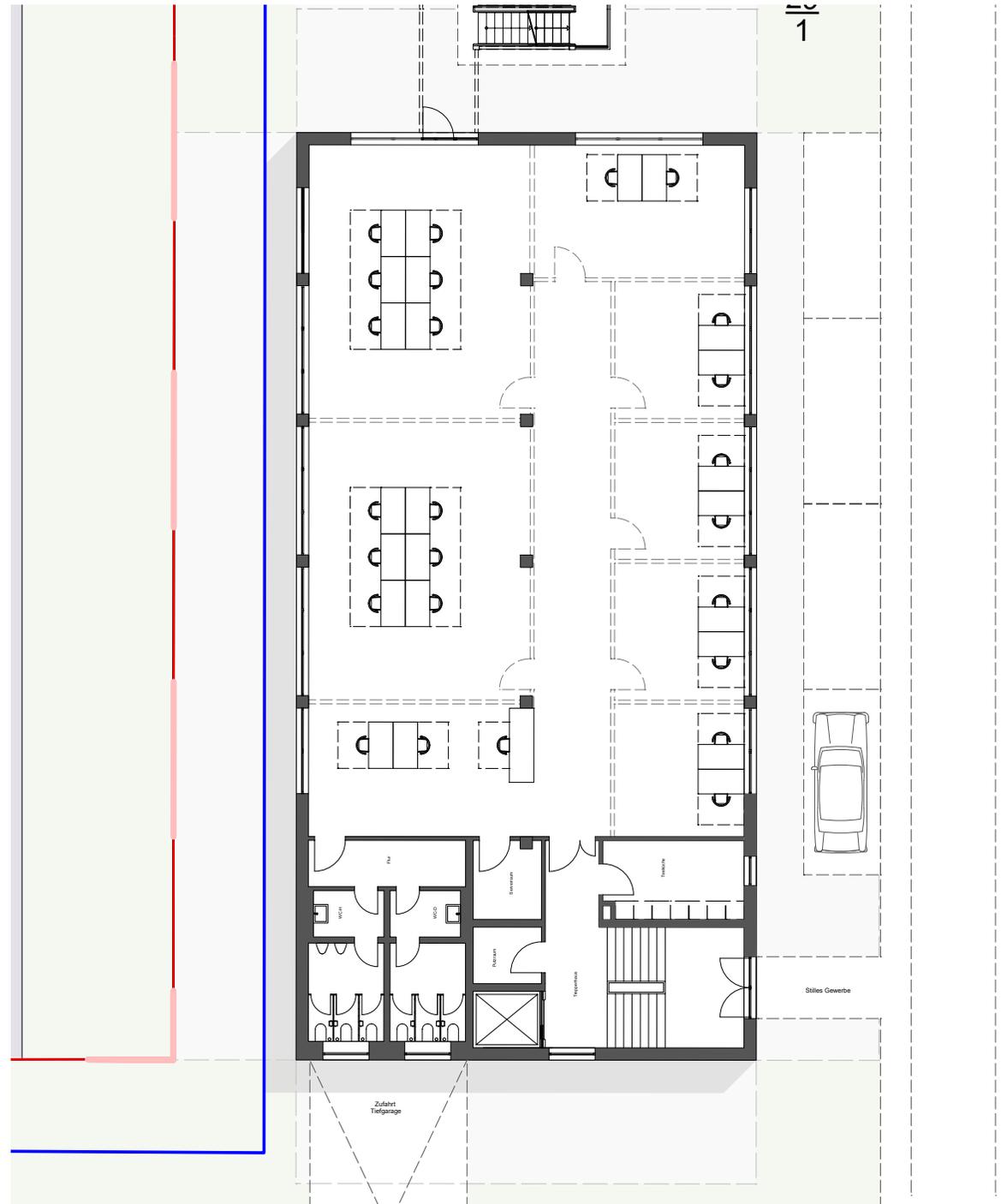
## PROTOTYP GEWERBEFLÄCHEN I

An der Grundstücksgrenze zum angrenzenden Gewerbegebiet in Eichwalde sind zwei Gewerbeeinheiten mit jeweils drei Vollgeschossen sowie einer gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen.

Die Gebäude verfügen über zentrale Gemeinschaftsbereiche, darunter Sanitäranlagen, Teeküchen, Putzmittelräume und Serverräume.

Die gewerblichen Mietflächen sind flexibel nutzbar – sowohl als offene Großraumlösungen als auch unterteilt in kleinere Einheiten.

Je nach Bedarf können die Flächen als Büroräume, Ateliers oder andere dem stillen Gewerbe zugeordnete Nutzungen ausgelegt werden.

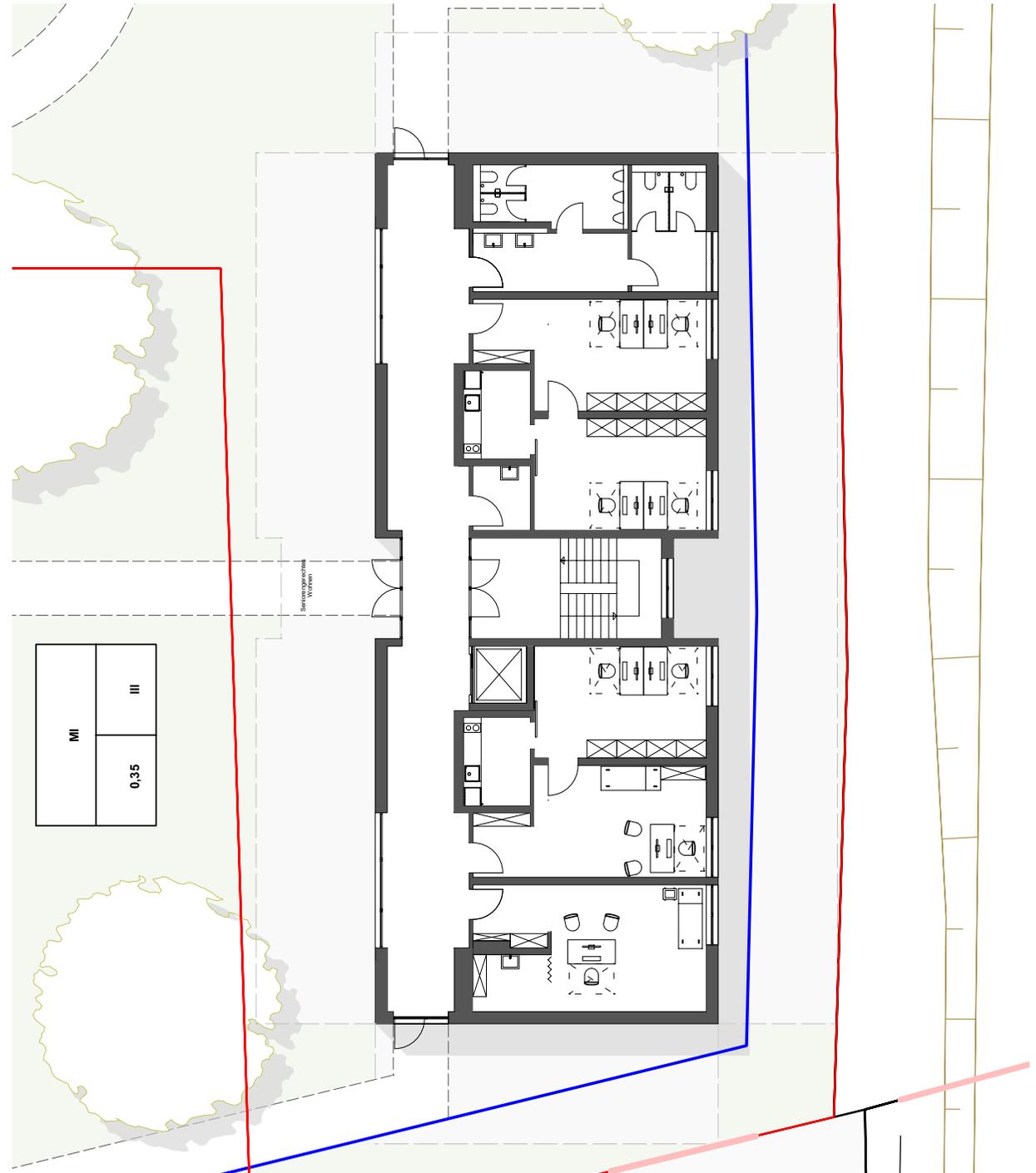


## PROTOTYP GEWERBEFLÄCHEN II

Eine weitere Gewerbeeinheit mit drei Vollgeschossen ist an der Grundstücksgrenze in Richtung der Bahntrasse vorgesehen.

Im Erdgeschoss sind gewerbliche Flächen geplant, die vorrangig auf eine Nutzung durch die Bewohner der Apartments sowie die Nachbarschaft ausgerichtet sind. Angedacht sind kleinere Ladeneinheiten sowie Räume für therapeutische Angebote wie Physiotherapie oder Ergotherapie.

In den oberen Geschossen sind kleinere, flexibel nutzbare Einheiten vorgesehen, die als Büro- oder Atelierflächen genutzt werden können.



## 3D-VISUALISIERUNG

Räumliche Darstellung des geplanten Nutzungskonzepts in einer dreidimensionalen Visualisierung.



## 3D-VISUALISIERUNG

Räumliche Darstellung des geplanten Nutzungskonzepts in einer dreidimensionalen Visualisierung.



## 3D-VISUALISIERUNG

Räumliche Darstellung des geplanten Nutzungskonzepts in einer dreidimensionalen Visualisierung.



## 3D-VISUALISIERUNG

Räumliche Darstellung des geplanten Nutzungskonzepts in einer dreidimensionalen Visualisierung.



## 3D-VISUALISIERUNG

Räumliche Darstellung des geplanten Nutzungskonzepts in einer dreidimensionalen Visualisierung.



## VOGELPERSPEKTIVE

Optional ist auf den drei Gebäuden mit altersgerechten Wohnungen jeweils ein zurückgesetztes Staffelgeschoss vorgesehen.



## 3D-VISUALISIERUNG

Dreidimensionale Darstellung des geplanten Nutzungskonzepts einschließlich optionalem Staffelgeschoss.



*...vielen Dank.*