

Berlin, 26.06.2023

Gemeinde Zeuthen  
Bürgermeister Herr Herzberger Schillerstraße 1  
15738 Zeuthen

**Gemeinde Zeuthen**  
**Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB betreffend das Grundstück Fontaneallee 27**

Sehr geehrter Herr Herzberger,

hiermit beantragen wir die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine ca. 1,2 ha große Teilfläche des Grundstückes Fontaneallee 27 (Gemarkung Miersdorf, Flur 17, Flurstücke 92 und 93 - teilweise).

Die AVI GmbH & Co. Grundstück Zeuthen KG, Rungestraße 9, 10179 Berlin ist Eigentümerin des genannten Grundstückes und erfüllt die gesetzlichen Anforderungen gemäß § 12 Abs. 1 BauGB. In der Anlage erhalten Sie Lagepläne und Ansichten zur Beschreibung des Vorhabens und den Vorschlag zur Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Das Vorhaben stellt eine nördliche Abrundung des Standortes Luisen Residenz (ehemaliges Seehotel Zeuthen) dar.

Im Einzelnen sind geplant:

- ein Wohngebäude mit 19 Wohnungen sowie zwei Boarding-Suiten:
  - Anordnung nördlich des Gebäudes der Luisen Residenz,
  - vier Vollgeschosse mit begrünem Flachdach,
  - die zwei Boarding-Suiten werden im Erdgeschoss angeordnet und voll digitalisiert betrieben, eine Service-Kooperation mit der Luisen Residenz ist angedacht,
  
- ein eingeschossiges Hospizgebäude:
  - Anordnung nördlich des Wohngebäudes,
  - ein Vollgeschoss mit begrünem Flachdach,
  - betreut werden bis zu 12 Gäste im 24-Stunden-Betrieb,
  - Besuche rund um die Uhr möglich,
  - Kernarbeitszeit in der Woche mit bis zu 7 Mitarbeitenden gleichzeitig vor Ort, sonst 2 bis 4 Mitarbeitende,
  - Betrieb durch den Förderverein Hospiz Frischer Aufwind e.V.,
  
- insgesamt ca. 33 Stellplätze:
  - 24 Stellplätze für das Wohngebäude,
  - 9 Stellplätze für das Hospiz),
  
- Verlängerung des vorhandenen Uferweges vor der Luisen Residenz nach Norden:
  - öffentlich nutzbarer Weg,
  - Anbindung an den vorhandenen Badesteg,
  - Führung über die parkartig gestaltete Fläche zwischen Wohngebäude und Hospiz mit Anbindung an den Gehweg Fontaneallee.

Die Vorhabenfläche orientiert sich am Bauflächenumfang laut FNP und berücksichtigt das Flächennaturdenkmal "Erlenbruchwald", das sich überwiegend auf unserem Grundstück aber außerhalb der Vorhabenfläche befindet. Vorhandener Baumbestand soll soweit als möglich in die parkartige Gestaltung auf dem Grundstück einbezogen werden.

Es ist geplant das Vorhaben nach Eintreten der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu verwirklichen. Die AVI GmbH & Co. Grundstück Zeuthen KG ist bereit, sich zur

Durchführung des Vorhabens innerhalb einer Frist und zur vollständigen Tragung der Planungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten. Erschließungskosten fallen nicht an, da keine Flächen betroffen sind, die später als öffentliche Erschließungsflächen dienen sollen.

Nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens werden wir in Abstimmung mit der Gemeinde einen Entwurf des Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan vorlegen, so dass dieser vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtswirksam geschlossen werden kann.

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens haben wir die ewS Stadtsanierungsgesellschaft mbH aus Berlin beauftragt. Ein Lageplan als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde im Auftrag der AVI GmbH & Co. Grundstück Zeuthen KG bereits erstellt.

Wir sind gern bereit, das Vorhaben in der Gemeinde im Rahmen einer Sitzung des Ausschusses für Ortsentwicklung und Infrastruktur vorzustellen und zu erläutern.

Uns ist bekannt, dass

- die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eine Ermessensentscheidung der Gemeinde darstellt, auf die kein Anspruch besteht,
- aus der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens kein Anspruch auf Erlass des Bebauungsplanes ableitbar ist,
- die Gemeinde das Recht hat, den Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird,
- aus der Aufhebung des Bebauungsplanes keine Ansprüche gegen die Gemeinde geltend gemacht werden können.

Wir würden uns freuen, wenn das Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinde kurzfristig eingeleitet werden kann.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Lutz Strangemann

Anlagen:

- Auszug Flächennutzungsplan
- Geltungsbereich vorhabenbezogener B-Plan (Vorschlag)
- Unterlage zur Beschreibung des Vorhabens