



Informationsvorlage

Vorlage Nr.	IV-037/2021	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Lange		25.05.2021
Einreicher	Bürgermeister, Amt für Bauen und Ortsentwicklung		

Betreff:

Informationsvorlage zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Heinrich-Heine-Straße für Seniorenwohnungen und Wohnungen als Erweiterung der bestehenden Seeresidenz Zeuthen.

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	03.06.2021	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Information

Begründung:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“ grenzt südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 118 „Heinrich-Heine-Straße“. Auf Grundlage des Bebauungsplans 118 sind in den letzten Jahren auf dem Grundstück Heinrich-Heine-Straße 28 - 30 Gebäude für seniorengerechtes Wohnen entstanden („Seeresidenz Zeuthen“), der letzte Bauabschnitt ist kürzlich fertiggestellt worden. Entwickler der „See-Residenz“ ist die Becks Schütz Verwaltungs-GmbH.

Im Zuge dieser Entwicklung hat sich gezeigt, dass in Zeuthen ein hoher Bedarf nach seniorengerechtem Wohnen besteht. Hinzukommt eine generell weiterhin große Nachfrage nach Wohnraum. Vor diesem Hintergrund stellt das Unternehmen Schütz- Bau bei der Gemeinde den Antrag, auf der südwestlich an das Plangebiet 118 angrenzenden Fläche einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die Bebauung damit nach Süden abzurunden. Geplant sind auf dieser Fläche die Errichtung eines weiteren Gebäudes für seniorengerechtes Wohnen sowie eines Gebäudes für normales Wohnen. Die derzeit bestehende Bebauung soll beseitigt werden. Ein vorläufiges städtebauliches Konzept ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 2 beigefügt. Das Gebäude für seniorengerechtes Wohnen wird im vorderen Grundstücksbereich an der Heinrich-Heine-Straße errichtet. Es hat - entsprechend dem benachbarten Gebäude im Plangebiet 118 - vier Geschosse und soll über einen Laubengang erschlossen werden. Es umfasst 16 WE. Die Erschließung erfolgt unmittelbar über die Heinrich-Heine-Straße, die nach der Stellplatzsatzung notwendigen sechs Stellplätze werden vor dem Gebäude angeordnet.

Hinter diesem Gebäude ist ein weiteres Gebäude mit 20 WE geplant, das dem normalen Wohnen dienen soll. Es ist dreigeschossig geplant und soll ebenfalls eine Laubgangerschließung erhalten. Dieses Gebäude wird über die Privatstraße erschlossen, die innerhalb des B-Plangebiets 118 verläuft und im Eigentum der Becks Schütz Verwaltungs-GmbH steht. Die 20 notwendigen Stellplätze werden in einer Sammelanlage vor dem Gebäude angeordnet. Der schmale Gebietsstreifen zwischen der Grenze dieser Privatstraße und der Grenze der Flurstücke 4/15 und 4/40 (Teilfläche des Flurstücks 250) wird in den Geltungsbereich einbezogen, um durch ein Überfahrtsrecht die Anfahrbarkeit der Stellplätze planungsrechtlich sicherzustellen.

Diese beiden Gebäude, die auf den Flurstücken 4/14, 4/15, 4/40 und 4/41 errichtet werden, bilden das Vorhaben und werden Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Das Konzept wird im weiteren Verfahren ergänzt und präzisiert. Fassadenansichten werden aktuell noch erarbeitet, diese können voraussichtlich im Rahmen der Sitzung am 03.06. gezeigt werden. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden soll darüber hinaus das südlich angrenzende Flurstück 4/18. Dieses Flurstück steht noch nicht im Eigentum der Schütz-Bau als Vorhabenträger und ist daher nicht Gegenstand der Vorhabenplanung und nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Es wird auf Grundlage des § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Geplant ist dort ein Gebäude mit einer Begegnungsstätte und Gemeinschaftsräume im EG sowie sechs Wohneinheiten in den beiden oberen Geschossen, das Gebäude soll zwei Vollgeschossen zzgl. ausgebauten Dachgeschoss erhalten. Die Erschließung erfolgt über den B-Plan 118, ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht von 3,20 m Breite (festgesetzt als GFL 2) ist im Bebauungsplan 118 bereits berücksichtigt. Das Gebäude soll realisiert werden, sobald die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen worden sind.

Entsprechen den genannten Zielen soll das Plangebiet als Vorhabengebiet Wohnen bzw. als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich an den geplanten Gebäuden.

Anlage/n

Erweiterung Seeresidenz