

MGW Zühlsdorf GmbH  
c/o Steffen Engler | Rückertstraße 2b | D-14469 Potsdam

Gemeinde Mühlenbecker Land  
Mühlenbeck  
z. Hd. Raiko Landmann  
Liebenwalder Str. 1  
16567 Mühlenbecker Land

Potsdam, 28.07.2022

## **Planungskonzept „Mehrgenerationenwohnen Birkenwerder Straße 32a“, Stand 28.07.2022**

Der Vorhabenträger, die MGW Zühlsdorf GmbH, plant auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück in der Gemarkung Zühlsdorf, Flur 2, Flurstück 175/26 die Errichtung von zwei Wohnhäusern.

Mit unserem Bauvorhaben wollen wir Zühlsdorf für alle Altersgruppen als Wohnort attraktiver machen. Zielgruppe sind zum einen Senioren, für die die Erweiterung des Bestandsgebäudes Wohnraum schaffen soll. Um die Attraktivität für die Zielgruppe zu steigern, sind bei Bedarf weitere Dienstleistungen wie die vollmöblierte Vermietung oder die Unterstützung durch einen privaten Pflegedienst im Gebäude umsetzbar. Gemeinschaftsräume oder Begegnungsstätten im Außenbereich können ein erfülltes Sozialleben auch im höheren Alter unterstützen. Um auch jungen Menschen den Einstieg in ein selbstständiges Leben ortsnahe zu ermöglichen, wird das zweite Gebäude auf die Bedürfnisse der jüngeren Generation ausgerichtet. Hier liegt der Fokus auf bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum. Auch hier sind voll- oder teilmöblierte Zimmer denkbar.

Im seniorengerechten Wohngebäude werden circa 20 barrierefreie Einheiten, ein Raum für einen privaten Pflegedienst sowie ein großer Begegnungsraum entstehen. Im Neubau, dem Wohngebäude für die junge Generation, werden circa 16 Einheiten geplant. Die gesamte Wohnfläche summiert sich auf circa 1.800,00 qm. Die Umnutzung erfolgt durch Aufstockung der bestehenden Gewerbehalle sowie Ergänzung durch einen Neubau auf dem südlichen Grundstücksteil. Die Einrichtung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen wird auf dem Grundstück vorgesehen.

Für die Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens zur Errichtung von Wohnhäusern auf bislang gewerblich genutzten Flächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen.

Seiten 1 von 2

MGW Zühlsdorf GmbH  
Geschäftsführer:  
Steffen Engler

Sitz der Gesellschaft:  
c/o Steffen Engler,  
Rückertstraße 2b,  
D-14469 Potsdam

Deutsche Bank  
IBAN: DE95100701240202193900  
BIC: DEUTDEFFXXX  
Kontoinh.: MGW Zühlsdorf GmbH

Handelsregister:  
AG Neuruppin HRB 13686 NP

Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen), die festzusetzende Grundfläche des Bebauungsplanes bleibt mit circa 1.000,00 qm unter dem Schwellenwert von 20.000,00 qm gemäß §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1.

Durch die Festlegung als allgemeines Wohngebiet, soll der Flächennutzungsplan gemäß §13a (2) BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Zühlsdorf ist die Fläche bisher als gemischte Baufläche ausgewiesen. Danach gilt für den gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei 3 Vollgeschossen (einschließlich Staffelgeschoss) und der Festlegung der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen definiert; die zulässige Bauweise wird ebenso festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Zufahrten an der Birkenwerderstraße und Oranienburger Straße. Die Entwässerung der geplanten Gebäude erfolgt über die Dachrinnen mit Versickerung über Rigolen. Für die versiegelten Freiflächen erfolgt ein Abfluss über Drainagen ins Erdreich.

Zur Minimierung von Eingriffen in den Boden und zur Durchgrünung des Plangebietes werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen, zum Baumerhalt, zur Minimierung der Versiegelung und zur Anlage einer umlaufenden Hecke getroffen. Die Anmerkungen des erstellten vorliegenden Artenschutzgutachtens wird vollumfänglich nachgekommen.

Potsdam, 28.07.2022

Ort, Datum

Steffen Engler, Geschäftsführer



Unterschrift