



Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:

Gemeindevertretung

öffentlich

Vorlagen-Nr. BV/343/2023

Einreicher: Der Bürgermeister

ausgearbeitet: Amt für Gemeindeentwicklung und Bauen

Datum: 09.10.23

Beratungsgegenstand:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Kinderheim Schloss Bantikow mit Wohnquartier am Schloss" im Ortsteil Bantikow

Beratungsfolge: (behandelndes Gremium)	Sitzungsdatum	Behandlung
Bau- und Ordnungsausschuss	19.10.2023	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	14.11.2023	öffentlich
Gemeindevertretung	28.11.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Aufgrund des Antrags vom 24.08.2023 des Betreibers des „Kinder Traum Haus“ im Schloss Bantikow beschließt die Gemeinde gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Kinderheim Schloss Bantikow mit Wohnquartier am Schloss“ im Ortsteil Bantikow. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha und umfasst folgende Flurstücke in der Flur 1 der Gemarkung Bantikow: 1 und 596 bis 601. Das Plangebiet befindet sich zwischen der Dorfstraße im Osten und dem Ufer des Untersees im Westen (Dorfstraße 34, 34a und b).

Planungsziel ist die mögliche Kapazitätserweiterung des im Schlossgebäude vorhandenen „Kinder Traum Hauses“ auch mit ergänzenden Einrichtungen (u.a. Kinderwerkstatt, Therapieräume etc.) auf dem Flurstück 600 und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Gewinnung von zusätzlichem qualifiziertem sozialpädagogischem Personal.

Ein weiteres Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Uferweges zur Nutzung durch die Allgemeinheit durch Übertragung an die Gemeinde Wusterhausen/Dosse und im südlichen Rand des Plangebietes die Schaffung eines für die Öffentlichkeit dauerhaft nutzbaren Gehwegs zwischen der Dorfstraße und dem Uferweg parallel des Unterseeufers.

Vor Beginn der Bauleitplanung soll beim Landkreis geprüft werden, ob aufgrund des vorhandenen rückwärtigen Gebäudes auf dem Flurstück 601 der gesamte neu zu überbauende Bereich als Innenbereich gemäß § 34 Abs.1 BauGB zu bewerten ist. In dem Fall soll die Planung gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt werden.

Die Gemeindeverwaltung wird aufgefordert, mit dem Antragsteller und Vorhabenträger gemäß § 11 Abs.1 BauGB einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, wo geregelt wird, dass der Vorhabenträger sämtliche mit der Planung und der Umsetzung des Vorhabens zusammenhängende Kosten übernimmt und die Gemeinde damit von jeglicher Kostentragung freistellt.

Änderungsvorschlag:

Beratungsergebnis:

	Anwesend	JA	NEIN	Enthaltung	§ 22 BbgKVerf 1)
<input type="checkbox"/> laut Beschlusentwurf	_____	_____	_____	_____	_____
<input type="checkbox"/> laut Änderungsvorschlag	_____	_____	_____	_____	_____

1) Ausschluss von der Beratung und Abstimmung wegen Mitwirkungsverbot

Der Vorsitzende

Der Bürgermeister

Erläuterungen

Rechtsgrundlagen:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

Sachverhalt, Begründung:

Innerhalb des unter Denkmalschutz stehenden Schlosses wird seit April 2019 vom Sozialwerk Winterstein GmbH das „Kinder Traum Haus“ betrieben. Die Einrichtung unterhält 23 Plätze für Kinder, die ganzjährig voll belegt sind, davon sind zwei Plätze für Kinder unter vier Jahren zugelassen. Der hohe Bedarf an solchen Plätzen dokumentiert sich darin, dass werktäglich zwei bis fünf Anfragen von Jugendämtern aus der gesamten Bundesrepublik abgelehnt werden müssen, die dringend für Kinder in Not einen Heimplatz suchen.

Der Betreiber nutzt auch das südlich gelegene Wohnhaus Dorfstraße 34 a/b mit 10 Wohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zur Gewinnung von zusätzlichen qualifizierten sozialpädagogischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist es erforderlich, für die Personen, einschließlich deren Familien, nicht nur einen Arbeitsplatz, sondern auch attraktiven Wohnraum anzubieten.

Daher hat die Gesellschaft für soziale Projekte und Raumentwicklung südlich des Schlossgebäudes das Flurstück 601 erworben, um westlich, hinter dem vorhandenen kleinen Wohnblock Dorfstraße 34 a/b, drei jeweils ca. 220 qm Grundfläche (ohne Außenterrassen) umfassende Wohngebäude neu zu bauen. Die Gebäude sollen 2 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss erhalten und jeweils 6 bis 8 Wohnungen umfassen, so dass bis zu 24 neue Personalwohnungen entstehen können.

Die neuen Wohngebäude werden durch eine ringartige neue Planstraße erschlossen, die als private Verkehrsfläche festgesetzt werden soll und als Mischverkehrsfläche (Tempo 7 km/h) ausgebaut wird. Die neuen Gebäude werden so angeordnet, dass alle vorhandenen großen Laubbäume erhalten bleiben. Auch das am westlichsten gelegene neue Gebäude hält den 50-m-Seeuferfreihaltebereich zum Ufer des Untersees ein. Das noch vorhandene eingeschossige Gebäude mit Lagerräumen und einer Wohnung auf dem Flurstück 601, was sich nur etwa 32 m vom Ufer befindet, wird abgerissen. Der Abriss kann erfolgen, nachdem die Bewohnerin in eine der Wohnungen in einem Neubau umziehen kann.

Im Sinne des hohen öffentlichen Interesses, dass Einwohner oder Gäste in Bantikow von der Dorfstraße aus an mehreren Stellen den seeuferparallelen Wanderweg erreichen können, wird an der Südseite des Plangebietes ein Gehweg aus der Planstraße bis zum Seeuferweg herausgeführt. Durch eine serpentinartige Wegführung kann der Höhenunterschied ausgeglichen und eine rollstuhlgerechte Wegführung realisiert werden. Für diese Wegführung wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit, vertreten durch die Gemeinde Wusterhausen/Dosse, im Grundbuch eingetragen.

Das Plangebiet umfasst im nördlichen Teil auch das Flurstück 600, welches bis an das Seeufer heranreicht. Das ermöglicht auf den Flurstücken 600 und 601 die Festsetzung eines uferparallelen öffentlichen Gehwegs direkt am Uferbereich. Durch die Übertragung eines noch zu bildenden neuen Flurstückes an die Gemeinde erfolgt die dauerhafte Sicherung des Uferwegs für die Nutzung durch die Allgemeinheit.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss im Maßstab 1:5.000

Anlage 2: Konzeptzeichnung