

Fraktion GRÜNE

In der Gemeindevertretung Zeuthen

vertreten durch den Fraktionsvorsitzenden Jonas Reif



Interne Nummer
04-2022

Beschlussvorlage-Nr.
Änderungsantrag zur BV009/2023 (Änderungen sind unterstrichen)

Eingereicht für
Ortsentwicklungsausschuss 9.2.2023
Gemeindevertretung 14.2.2023

Titel
Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 142 "Dorfstraße 8-11" sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt, dass die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Vorentwurfs (Variante ...) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 und der 5. Änderung des FNP frühzeitig am Verfahren beteiligt werden. Folgende Änderungen sind dabei noch zu berücksichtigen:

Textliche Festsetzungen B-Plan

A Punkt 1.2:

Die festgelegte Grundfläche beträgt 2.525m²...

Im Plan ist folgende Änderung zu übernehmen:

GR EDEKA: 2.240m²

GR Laderampe: 150m²

GR Vordächer: 135m²

Die Vordachbreite auf der West- und Nordseite des Gebäudes ist auf 1,00m zu reduzieren.

B Punkt 1.2:

(...) die festgesetzte Geschossflächenzahl beträgt 1,8.

und Punkt 1.4:

Es sind maximal 2 Vollgeschosse gestattet.

Beides ist ebenso im Plan und in der Planzeichenerklärung zu übernehmen.

C Punkt 2.4, letzter Satz:

Pro 50m² überbaute Fläche sind 10lfm Hecke und 1 Baum zu pflanzen (wobei mindestens die Hälfte der Bäume auf der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ zur Beschattung anzuordnen sind).

Die unter 2.4 aufgeführte Liste für Bäume wird ergänzt:

Für die Baumpflanzungen auf den „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ sind abweichend folgende Baumarten (einschließlich Sorten) zu pflanzen:

Späth-Erle

Alnus x spaethii

Lederhülsenbaum

Gleditsia triacanthos

Hopfenbuche

Ostrya carpinifolia

Schnurbaum

Styphnolobium japonicum

Zelkove

Zelkova serrata

D Zusätzlicher Punkt unter 2.

Alle Flachdächer sind, sofern sie nicht zur energetischen Nutzung oder als Balkone/Dachgärten dienen, zu begrünen. Dies schließt auch Vordächer ein.

Abweichend von der Begründung des VB-Plan Nr. 142 (Vorentwurf) wird festgelegt:

E (5.2) Die Anzahl der Parkplätze auf der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ wird auf insgesamt 90 reduziert, davon sind mindestens 6 mit Elektroladesäulen zu versehen. Alle weiteren pflichtigen (laut Stellplatzsatzung) und gewünschten Stellplätze sind in einer Tiefgarage vorzusehen.

F (5.3.) Unabhängig von den tatsächlichen Beeinträchtigungen wird zu den Außenseiten der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ eine Schallschutzwand vorgesehen, die mit Kletterpflanzen zu begrünen ist.

Abweichend von Variante C – sofern diese mehrheitlich empfohlen wird – soll

G ...das oberste Geschoss auch zur Ost- und Nordseite ein Ziegel-Mansarddach erhalten.
Erschließung und Infrastrukturausgleich

H Wegeföhrung (westlich des Gebäudes, beginnend am Jugendclub) und Herstellung einer Fußgängerbrücke Richtung Ebereschenring, ca. 200 lfdm, Pflasterfläche.

Begründung der Änderungen

Zu A: Die Grundfläche des Gebäudes ist im Vergleich zu allen anderen Gebäuden im Umfeld deutlich größer und sollte deshalb – ohne nennenswerte Nutzwertverluste – verkleinert werden. Allein durch die Verringerung des Dachüberstandes zu den rückwertigen Seiten (bisher teilweise mit vollkommen ortsunüblichen 3m geplant!) lässt sich die Flächengröße deutlich reduzieren.

Zu B: Die Gebäudehöhe sollte eine Vermittlung zur Umfeldbebauung darstellen. Vor allem rückwertig wäre ein dreigeschossige Bebauung angesichts des abfallenden Geländes extrem ortsuntypisch.

Zu C: Angesichts des Naturverlustes, aber auch zu einer sinnvollen Begrünung des Parkplatzes und der Randflächen ist eine umfangreichere Anpflanzung sinnvoll. Die bisher genannten Bäume sind allesamt Obstbäume und für eine schattenbildende Bepflanzung eines Parkplatzes vollkommen ungeeignet. Hierfür werden nun mehrere hitze-, trockenheits- und strahlungsresistente Arten vorgeschlagen, die sich andernorts bei Parkplatzbepflanzungen bewährt haben.

Zu D: In den Visualisierungen zu den Varianten sind die Dächer begrünt. Dies sollte auch in der textlichen Begründung festgehalten werden, damit diese auch verbindlich umgesetzt werden.

Zu E: Die bislang in der Begründung genannte Anzahl von 126 Freiflächenparkplätzen ist überdimensioniert und liegt über den Vorgaben der Stellplatzsatzung. Mitarbeiter und Mieter sollten in der Tiefgarage parken.



Zu F: Angesichts voll allem zur Rückseite erhöhten Lage des Parkplatzes ist mit Geräuschentwicklungen zu rechnen, die weitreichend sein könnten. Hier sollte bereits vorbeugend darauf reagiert werden.

Zu G: Zur besseren Ortsbildverträglichkeit.

Zu H: Schaffung eines sinnvoll nutzbaren Geh-/Fußweg.

