

Fraktion GRÜNE

In der Gemeindevertretung Zeuthen

vertreten durch den Fraktionsvorsitzenden Jonas Reif



Interne Nummer

14-2023

Beschlussvorlage-Nr.

n.n.

Eingereicht für

Ortsentwicklungsausschuss 5.9.2023

Umweltausschuss 12.9.2023

Gemeindevertretung 17.10.2023

Titel

Änderungsantrag zur BV043/2023 (B-Plan ZW-Mitte/4.Änderung FNP)

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt folgende Änderung in den vorliegenden Plänen:

Festsetzung im B-Plan-Gebiet

1. Vergrößerung der Fläche „Gemeinbedarf“ auf ca. 16.-17.000m² (unter Einbeziehung der bisherigen Flächen MI2 & Öffentliche Grünfläche 4). Im Bereich der Einmündung Straße B in die Straße A (Max-Liebermann-Straße) wird eine Aufweitung der Verkehrsfläche für bessere Passierbarkeit ÖPNV vorgenommen.
2. Die bisherige Fläche WA9 wird zur Fläche MI2neu mit VG III und GRZ 0,6
3. Es wird ein selbständiger Radweg (4m Breite) östlich der Straße B und nördlich der Otto-Nagel-Allee bis zur Brücke ausgewiesen. Im südlichen Bereich der Straße B wird der Straßenraum somit auf 18m aufgeweitet. Dafür entfällt in Straße B eine gesonderte Fuß- und Radwegausweisung auf der westlichen Straßenseite.
4. Neue Straße D (abzweigend von Straße B nördlich der Deponie, Breite 14m einschließlich 4m breiten Radweg)
5. Veränderung der Sonderfläche EFL (westlich leichte Erweiterung, südlich Verringerung zugunsten Straße D) einschließlich Vergrößerung der privaten Grünfläche 6 als Pufferfläche zur Gemeinbedarfsfläche)
6. Die Festsetzungen unter 2.3 werden wie folgt ergänzt: „und südeuropäischen Arten“. Die Pflanzenliste unter IV. 2. Wird um eine Tabelle mit südeuropäischen Arten ergänzt: Südeuropäische Bäume 1. Ordnung: Celtis australis (Südlicher Zürgelbaum), Quercus cerris (Zerr-Eiche), Quercus frainetto (Ungarische Eiche); Südeuropäische Bäume 2.Ordnung: Fraxinus ornus (Blumen-Esche), Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche), Quercus pubescens (Flaum-Eiche)
7. Festsetzung von Straßenbäumen in der Straße C (Bäume 2.Ordnung)

8. Verringerung WA 1- und WA 2-Flächen im Westen (100m Abstand zu Flutgraben)
9. Neue Öffentliche Grünfläche 4 westlich von WA 1 (ca. 12.000m²)
10. Erhalt einer weiteren Alt-Eiche in der Fläche WA 2

Festsetzungen außerhalb des B-Plan-Gebietes

11. Die Maßnahmen ASB 1 (teilweise), 2 und 3 sollen innerhalb des B-Plan-Fläche vorgenommen werden (z.B. durch Straßenbaumpflanzungen in Straße C). Die große, niedriger liegende Freifläche im Erholungspark bleibt erhalten. Sofern eine wasserrechtliche Erlaubnis erreicht werden kann, soll nach Starkregen-Ereignissen Wasser aus dem Flutgraben auf die niedriger liegende Freifläche mittels Kleinwindrand oder Solarkraft gepumpt werden.
12. Anstelle von ASG 5 und für den nicht im B-Plangebiet ausgleichbaren Teil von ASB 1 wird südwestlich angrenzend an das B-Plangebiet (also auf Flächen der Gemeinde Zeuthen) eine Aufweitung des Flutgrabenbetts vorgenommen, die einer natürlichen Entwicklung einer breiten Röhricht-Zone dienen soll (auf eine Länge von insgesamt auf 300m Aufweitung um 5m). Die Maßnahme ist im Detail mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen. Der Aushub kann zu Modellierung der Öffentlicher Grünflächen verwendet werden.

FNP-Änderung

13. Beibehaltung der bisher im FNP-festgesetzten Markierung „Landschaftsschutzgebiet“
14. Verlängerung der „Freihaltetrasse für geplante Verkehrsflächen - Alte Poststraße“ nach Norden bis zur Ortsgrenze Eichwalde (Anschluss an die Straße „Am Graben“) sowie Ausweisung einer Alternative dazu direkt östlich der Bahngleise ab P&R-Parkplatz Güterboden bis August-Bebel-Allee in Eichwalde) inklusive eine niveaungleichen Querung nördlich der ehem. Deponie (Höhe Straße D, siehe 4.)
15. Neue Freihaltetrasse für einen Fuß- und Radweg in westlicher Verlängerung der Regensburger Straße bis zu Bahntrasse einschließlich einer niveaungleichen Querung nördlich der ehem. Deponie (Höhe Straße D, siehe 4., zusammen mit 13.)
16. Weitere „Freihaltetrasse für geplante Verkehrsflächen“ westlich der Bahntrasse von der Nordschranke bis zur Einmündung Wilhelmshavener Straße.

Begründung

Diese Veränderungen begründen sich im Einzelnen sich wie folgt

1. Die Vergrößerung der Fläche soll den Bau/Betrieb einer mind. zweizügigen Grundschule samt Hort sowie Sportplatz und -halle ermöglichen.
2. Um eine größere Flexibilität hinsichtlich der späteren Bebaubarkeit zu erreichen, soll die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen werden. Angesichts der angrenzenden Grünflächen erscheint eine GRZ von 0,6 möglich zu sein, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen.
3. Um eine konfliktfreie, ausreichend breite Radwegeverbindung zu ermöglichen, soll der Radweg als selbständiger Weg östlich der Straße B geführt werden.

4. Die zusätzliche Straße D ermöglicht eine bessere Erschließung der hinteren Sonderfläche Gemeinbedarf sowie der Bauhoflagerfläche. Ebenso wäre hier eine entsprechend breite Rampe für eine (Fußgänger/Radfahrer-)Über- oder Unterführung über die Bahn möglich.
5. Aufgrund der Verringerung der EFL zur Südseite Flächenausgleich nach Westen.
6. Angesichts des Klimawandels sowie der bisherigen Erfahrungen mit Baumpflanzungen im Zeuthener Winkel Nord und Süd erscheinen viele einheimische Baumarten als Straßenbäume in diesem Gebiet ungeeignet. Um dennoch eine gewisse Biodiversität auch bei Straßenbäumen zu erreichen, erscheinen südeuropäische, nicht-invasive Baumarten gut geeignet.
7. Ähnlich wie die bisherigen Ringstraßen im ZW sollten auch die Straße C ortsbildtypisch mit Straßenbäumen versehen werden. Je nach konkretem Grundstückszuschnitt ließen sich im Straßenraum 100-110 Bäume 2.Ordnung unterbringen und damit ein Teil der ursprünglichen ASB 1 innerhalb des B-Plan-Gebiets realisieren.
8. und 9. Der Erhalt von Wiesen im Westen des B-Plan-Gebietes soll einen breiten „Klima-Korridor“ zwischen den Wiesenflächen im Südosten und Nordwesten des Zeuthener Winkel ermöglichen. Er dient auch zur Kompensation der Öffentlichen Grünfläche 4, die durch die Vergrößerung der Sonderfläche Soziales verloren geht. Eventuell kann dadurch auch ein Brutrevier eines Feldlerchenpaar erhalten bleiben.
10. Innerhalb der Fläche WA 2 wächst eine markante Alt-Eiche, die bei entsprechender Parzellierung kein Hindernis für die Bebauung darstellt. Sie sollte daher ebenso erhalten bleiben.
11. Die vorgeschlagenen Maßnahmen, insbesondere ASB 1, sind kontraproduktiv, da sie eine vorhandene Freifläche (Schilf) zerstören würden, die ökologisch bereits wertvoll ist (trotz ihrer geringeren pflanzlichen Diversität). Die Nistkästen sollten im Bereich des Eingriffs, also innerhalb der B-Planfläche umgesetzt werden. Sofern rechtlich umsetzbar, könnte eine temporäre Vernässung der Schilf-Flächen die ökologische Qualität der Fläche steigern und damit auch den Landschaftswasserhaushalt verbessern.
12. Die ökologische Qualität des Flutgraben ist stark verbesserungsbedürftig. Ein Entwicklung einer Wasser-klärenden Röhricht-Zone ist aufgrund des verengten Bachbetts kaum möglich. Ein Aufweitung würde dem Abhilfe schaffen. Der Wasser- und Bodenverband hatte ähnliches bereits in seiner Stellungnahme vorgeschlagen.
13. Eine Entfernung des LSG würde dem GVT-Beschluss 64/2022 widersprechen und steht in keinem sachlichen Zusammenhang mit der notwendigen FNP-Veränderung.
14. Eine Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur zur Erschließung des Zeuthener Winkels wurde intensiv mit der Aufstellung des FNPs geprüft und befürwortet – entsprechende Passagen sind Textteil des FNP enthalten und mit einer entsprechenden Freihaltetrasse „Alte Poststraße“ enthalten.
Um den Zeuthener Winkel weitgehend von Durchgangsverkehr Richtung Autobahnanschlussstelle Walterdorf freizuhalten, erscheint eine Verlängerung der Freihaltetrasse nach Norden sinnvoll. Dies würde zu einem späteren Zeitpunkt eine konfliktarme Verkehrsführung bis zur geplanten Eisenbahnüber- bzw. -unterführung in Eichwalde ermöglichen. Eine weitere Freihaltetrasse, die ab der Nordschranke bis

Eichwalde direkt an den Bahngleisen verläuft, wäre eine äußerst Eingriffs-arme Alternative dazu (setzt aber die Schließung der Nordschranke voraus).

15. Die Freihaltetrasse würde eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung vom Bayerischen Viertel zum nördlichen Zeuthener Winkel ermöglichen – und damit kurze Wege im Fall eines Schulbaus auf der Gemeinbedarfsfläche.
16. Die Freihaltetrasse an der westlichen Bahntrasse könnte entweder für den interkommunalen Radweg dienen (und damit zur schnellen Anbindung des ZW an den S-Bahnhof Zeuthen) oder als Straße bis zur Wilhelmshavener Straße ausgebaut werden – in diesem Fall könnte man die Friesenstraße in diesem Abschnitt zur „Fahrradstraße“ mit „Anlieger frei“ ausweisen.

Stand: 5.9.2023