

(Informationsvorlage)

Konzept für die Folgenutzung der brachliegenden Liegenschaft

Am Graben 33 in 15732 Zeuthen

Auftraggeber

Maria Markova und Mariwan Aziz

Lützowstraße 99, 10785 Berlin

Architekt

D. Kloster - Architekten & Ingenieure GmbH

Lützowstraße 102, 10785 Berlin

Inhaltsverzeichnis

1. Hintergrund
 - 1.1. Einleitung
 - 1.2. Ort der Liegenschaft (Grundstück)
 - 1.3. Öffentlich – rechtliche Anforderungen
 - 1.4. Privatrechtliche Anforderungen
 - 1.5. Voruntersuchungen; Gutachten
2. Zielsetzung
3. Maßnahmen
 - 3.1. Abbruch der alten Gewerberuine
 - 3.2. Neugestaltung Gebäude und Freiflächen
 - 3.3. Verkehrsanbindung/ Erschließung
4. Nachhaltigkeit und Umweltschutz
5. Beteiligung der Gemeinde
6. Bebauungsplanverfahren und Planung
 - 6.1. Team von Fachexperten
 - 6.2. Kostentragung für das Planverfahren und die erforderlichen Gutachten
 - 6.3. Infrastrukturausgleich
7. Fazit

1. Hintergrund

1.1. Einleitung

Das vorgestellte Konzept zielt darauf ab, die brachliegenden Gewerbeflächen an der Liegenschaft Am Graben 33 in 15732 Zeuthen einer Folgenutzung zuzuführen. Da das Gelände planungsrechtlich im Außenbereich liegt, ist hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Konzept stellt die planerischen Ziele des Eigentümers für das Grundstück dar und soll den politischen Entscheidungsträgern in Zeuthen vorgestellt werden. Wenn die grundsätzliche Akzeptanz vorliegt, beabsichtigen die Eigentümer als nächsten Schritt, einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines ggf. vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Flurstücke 25/1 und 29/1 zu stellen.

Von 1948 bis 1991 war das Gelände Standort einer Möbelmanufaktur mit einer Gesamtfläche von etwa 23.000 m², die sich über weitere Flurstücke in der Gemarkung Eichwalde erstreckte. Heute grenzt im Norden das Gewerbegebiet der Gemeinde Eichwalde mit der Bebauungsplannummer 23 an die Flurstücke 25/1 und 29/1. Dieses Gebiet war einst Teil der Betriebsfläche der Möbelmanufaktur und gehört nun einem bekannten Discounter (LIDL), der vor Ort eine Einrichtung zur Nahversorgung im Lebensmittelbereich betreibt.

Die Eigentümer der Flurstücke 25/1 und 29/1 haben das vorliegende Konzept in Auftrag gegeben. Beide Flurstücke wurden über eine Zwangsversteigerung vor recht kurzer Zeit durch die aktuellen Eigentümer erworben.

Das Grundstück liegt im Einflussbereich des Flughafens BER. Unmittelbar westlich verläuft die Eisenbahn Berlin-Görlitz (S-Bahn und Fernbahntrasse).



Abbildung 1: *Aktueller Ist-Zustand auf den Flurstücken 25/1 und 29/1.
Straßenseitige Fassadenansicht der Gewerberuinen von der Am Graben 33 aus.*

1.2. Ort der Liegenschaft (Grundstück)

Objektadresse:	Am Graben 33, 15738 Zeuthen
Katasterangaben:	Gemarkung Zeuthen, Flur 2, Flurstück 25/1 und 29/1
Eigentümer:	Flurstück 25/1 Eigentümer Maria Markova und Mariwan Aziz Flurstück 29/1 Eigentümerin Maria Markova
Grundstücksgröße:	Flurstück 25/1 ca. 4.226 m ² Flurstück 29/1 ca. 3.162 m ² <u>Gesamtgröße ca. 7.388 m²</u>
Abmessungen:	Straßenfront: ca. 30 m + 30 m = 60 m mittlere Tiefe: ca. 98 bis 118 m unregelmäßige Grundstücksform
Bebauung:	Gewerberuinen
Zustand:	Das Grundstück ist mit Gewerberuinen bebaut und wird seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt.
Altlasten:	Das Grundstück ist ggf. als altlastverdächtige Fläche im Altlastenkaster eingetragen.
Örtliche Lage:	Das Grundstück befindet sich in Zeuthen. Das Stadtzentrum ist ca. 3 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, etc. befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Gemeindeverwaltung ist ca. 2,5 km entfernt. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Zeuthen. Jedoch grenzt es im Norden direkt an den Innenbereich der Gemeinde Eichwald an.
Art der Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen, überwiegend offene, I-II geschossige Bauweise

In den Abbildungen 2 und 3 wird die Lage der Liegenschaft Am Graben 33 in 15738 Zeuthen dargestellt. Deutlich wird die unmittelbare Nachbarschaft zum Gewerbegebiet in der Gemeinde Eichwalde (Bebauungsplan Nr. 23, Nutzung als Standort des Lebensmittel-Einzelhändlers Lidl).

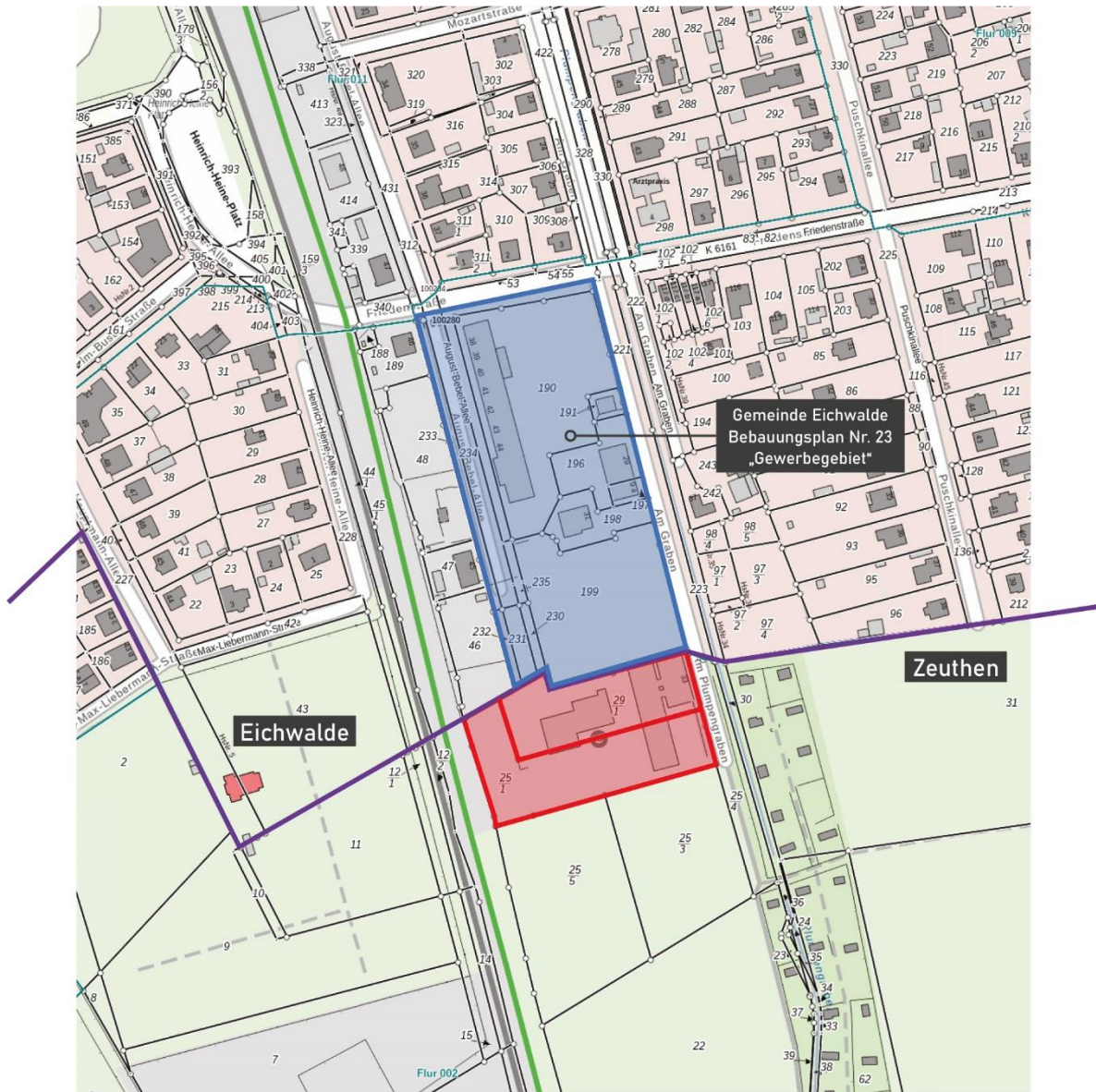


Abbildung 2: Darstellung der beiden Flurstücke 25/1 und 29/1 mit roter Füllfläche. In Lila dargestellt die Gemeindegrenze zwischen der Gemeinden Eichwalde und Zeuthen. Darstellung des Gewerbegebiets 23 in Eichwalde mit blauer Füllfläche. Auszug aus der Liegenschaftskarte. Quelle: Brandenburg Viewer Grundstück Am Graben 33, 15738 Zeuthen.



Abbildung 3: Darstellung der beiden Flurstücke 25/1 und 29/1 mit roter Füllfläche.
 In Lila dargestellt die Gemeindegrenze zwischen der Gemeinden Eichwalde und Zeuthen.
 Darstellung des Gewerbegebiets 23 in Eichwalde mit blauer Füllfläche.
 Auszug aus der Liegenschaftskarte. Quelle: Brandenburg Viewer
 Grundstück Am Graben 33, 15738 Zeuthen.

In Abbildung 4 erhalten Sie die gleiche Plandarstellung wie in Abbildung 2, jedoch ist diese in einem Luftbild eingebettet, um eine bessere räumliche Orientierung zu ermöglichen.



Abbildung 4: Darstellung der beiden Flurstücke 25/1 und 29/1 mit roter Füllfläche auf einem Luftbild. In Lila dargestellt die Gemeindegrenze zwischen der Gemeinden Eichwalde und Zeuthen. Darstellung des Gewerbegebiets 23 in Eichwalde mit blauer Füllfläche. Grundstück Am Graben 33, 15738 Zeuthen. Luftbild. Quelle: Google Maps.

1.3. Öffentlich – rechtliche Anforderungen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für die Flurstücke 25/1 und 29/1 bestehen keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

(Quelle: Gutachten für das Flurstück 25/1 über den Verkehrswert vom 27.06.2022, Aktenzeichen: 8 K 23/19 sowie das Gutachten für das Flurstück 29/1 über den Verkehrswert vom 01.10.2019, Aktenzeichen: 8 K 17/19)

Denkmalschutz

Im Denkmalverzeichnis sind für das Grundstück keine Baudenkmale verzeichnet. Es liegt auch in keinem Denkmalbereich. Hinweise auf ein Bodendenkmal liegen nicht vor.

(Quelle: Gutachten für das Flurstück 25/1 über den Verkehrswert vom 27.06.2022, Aktenzeichen: 8 K 23/19 sowie das Gutachten für das Flurstück 29/1 über den Verkehrswert vom 01.10.2019, Aktenzeichen: 8 K 17/19)

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Gemäß dem Flächennutzungsplan ist die Rückführung der ehemaligen Gewerbeflächen als Waldfläche vorgesehen.

(Quelle: Gutachten für das Flurstück 25/1 über den Verkehrswert vom 27.06.2022, Aktenzeichen: 8 K 23/19 sowie das Gutachten für das Flurstück 29/1 über den Verkehrswert vom 01.10.2019, Aktenzeichen: 8 K 17/19)

Festsetzungen im Bebauungsplan

Für den Bereich des Grundstücks ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Objekt befindet sich im Außenbereich, in dem die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB beurteilt wird.

Danach ist ein Vorhaben im Außenbereich u. a. nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

(Quelle: Gutachten für das Flurstück 25/1 über den Verkehrswert vom 27.06.2022, Aktenzeichen: 8 K 23/19 sowie das Gutachten für das Flurstück 29/1 über den Verkehrswert vom 01.10.2019, Aktenzeichen: 8 K 17/19).

Eine bauliche Entwicklung der Fläche ist auf Grundlage von § 35 BauGB nicht möglich. Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.4. Privatrechtliche Anforderungen

Dem Sachverständigen des Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes für das Flurstück 25/1 lag ein Grundbuchauszug vom 25.05.2022 vor. (Quelle: Gutachten für das Flurstück 25/1, Seite 10)

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Zeuthen, Blatt 3323, folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk (Wiederversteigerung)

Ifd. Nr. 2: auflösend bedingte Auflassungsvormerkung

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung II des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, wurden vom Sachverständigen des Gutachtens nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren oder sonstige nicht eingetragene Lasten konnten vom Sachverständigen des Gutachtens nicht festgestellt werden.

Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen des Gutachtens sowie vom Architekten, der dieses Konzept ausgearbeitet hat nicht angestellt.

1.5. Voruntersuchungen; Gutachten

Für das Flurstück 25/1 wurde zur Ermittlung des Verkehrswertes ein Gutachten durch das Amtsgericht Königs Wusterhausen in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde am 27.06.2022 dem Amtsgericht übergeben.

Ersteller des Gutachtens ist:

Dipl.-Jur. Thomas Jänicke

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Fregestraße 7a

12159 Berlin

2. Zielsetzung

Das Grundstück ist derzeit größtenteils durch Betonflächen und Gewerberuinen der alten Möbelmanufaktur versiegelt und liegt brach. Gelegentlich wird das Gelände für illegale Partys von Jugendlichen genutzt oder dient obdachlosen Personen als vorübergehende Unterkunft. Eine intakte Umzäunung fehlt ebenfalls.

Der neue Eigentümer des Flurstückes 25/1 hat nach Erwerb des Grundstückes feststellen müssen, dass weitere Umzäunungen entwendet wurden, weshalb von ihm zweimal Anzeige bei der örtlichen Polizei gegen unbekannt erstattet wurde.

Der gegenwärtige Zustand des Grundstücks beeinträchtigt das Erscheinungsbild der Umgebung erheblich. Es stellt in seinem gegenwärtigen Zustand einen städtebaulichen Missstand dar. Eine Beseitigung der brachliegenden Gewerberuinen und eine wirtschaftliche Folgenutzung wären ein wichtiger Schritt zur Verbesserung des Ortsbildes.

Die neuen Eigentümer der Flurstücke 25/1 und 29/1 planen daher eine bauliche Revitalisierung des Areals. Ziel ist es, die brachliegende Gewerbefläche wieder nutzbar zu machen.

Zusätzlich soll ein Gutachten erstellt werden, um festzustellen, ob und inwieweit der Boden von Altlasten betroffen ist. Basierend auf den Ergebnissen soll eine Sanierung durchgeführt und der Boden entsprechend ausgetauscht werden.

Die Eigentümer beabsichtigen, auf den Flächen der Gewerberuinen kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe anzusiedeln, um das Areal wieder mit Leben zu füllen. Erste konkrete Nutzungen sind bereits geplant, darunter eine Autowerkstatt und ein Außenstellplatz für einen Autohandel. Für die Nutzung der weiteren Gewerbeflächen sind die Eigentümer offen für weitere Abstimmungen mit der Gemeinde.

Die nicht versiegelten Freiflächen sollen begrünt werden, und als Sichtschutz zu den Nachbargrundstücken ist eine Grenzbepflanzung mit Bäumen geplant.

Das Grundstück ist wegen der benachbarten Bahntrasse durch Lärm vorbelastet. Dessen ungeachtet ist dem Eigentümer bewusst, dass im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sorgfältig zu untersuchen ist, ob die geplante gewerbliche Nutzung zu Lärmkonflikten mit der Nachbarschaft führen kann und dass möglicherweise Festsetzungen zu treffen sind, mit denen die gewerbliche Nutzung eingeschränkt wird.

3. Maßnahmen

3.1. Abbruch der alten Gewerberuine

Die Eigentümer werden auf eigene Kosten die verfallenen Gewerberuinen beseitigen, um Platz für die neuen Gewerbeflächen sowie für die Außenanlagen zu schaffen. Dies erfolgt unter Einhaltung aller erforderlichen Umweltauflagen und Sicherheitsstandards.



Abbildung 5: *Aktueller Ist-Zustand auf den Flurstücken 25/1 und 29/1.
Einblick in einer der alten Gewerbehallen.*

3.2. Neugestaltung Gebäude und Freiflächen

Um eine mögliche Ausführung vorab zu skizzieren, wurde in der nachfolgenden Abbildung eine unverbindliche Vorplanung der neuen Flächen erstellt. Dabei wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 für die Gebäude zugrunde gelegt. Die Sanierung der Gewerberuinen wurde in der Beispielskizze noch nicht berücksichtigt, da noch keine Stellungnahme eines Statikers eingeholt wurde.

Je nach zulässiger Geschossigkeit können einige Gebäudeteile zweigeschossig ausgeführt werden. In der skizzierten Darstellung sind die Gebäudeteile, die dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet zugewandt sind, zweigeschossig ausgeführt. Das Grundstück wird auf nahezu vier Seiten mit Bäumen eingesäumt, bis auf die Grenze zum Gewerbegebiet.

Die dargestellten Kubaturen der Gebäude sind vorläufig angenommen, um eine mögliche Anordnung zu illustrieren. Die finale Gestaltung der Gebäude sowie die Integration ökologischer Maßnahmen werden in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgen. In der Abbildung ist die mögliche Erschließung über die August-Bebel-Straße in Eichwalde dargestellt.



Abbildung 6: Beispiel-Konzept zum Hochbau und Außenanlagen (Unverbindliche Visualisierung)
In roter Darstellung eine mögliche erste Anordnung von Baukörpern.
Auszug aus der Liegenschaftskarte. Quelle: Brandenburg Viewer

3.3. Verkehrsanbindung/ Erschließung

Die aktuelle Erschließung des Grundstücks erfolgt über den östlich angrenzenden Feldweg "Am Graben", welcher in der Gemeinde Eichwalde beginnt und sich bis zum Grundstück erstreckt. Die Straßenfront des Grundstücks entlang dieses Feldwegs beträgt etwa 60 m (Flurstück 29/1 = 30 m und Flurstück 25/1 = 30 m). Nach dem Grundstück verengt sich die Straße und führt weiter zu den südlich gelegenen Kleingartenanlagen in der Gemeinde Zeuthen.

Im Rahmen dieses Konzepts wurde untersucht, ob es weitere Möglichkeiten gibt, das Grundstück zu erschließen. Dabei wurde die Möglichkeit einer Erschließung über den westlichen Teil des Grundstücks, über die August-Bebel-Straße, in Betracht gezogen. Die Umsetzbarkeit dieser Option gestaltet sich jedoch aktuell als etwas schwierig, da für die Erschließung das angrenzende Flurstück 231 erforderlich wäre, welches sich derzeit in Privatbesitz befindet. Erste Abstimmungen hierzu wurden mit der Gemeinde Eichwalde getroffen. Die Gemeinde Eichwalde bemüht sich derzeit um den Rückerwerb dieses Flurstücks. Eine weitere Möglichkeit wäre die Erschließung über das im Norden angrenzende Gewerbegebiet. Dieses Grundstück gehört derzeit LIDL, mit LIDL und der Gemeinde Eichwalde wäre abzustimmen, ob ein Wegerecht vorstellbar ist.

In der unten dargestellten Abbildung wurden die zwei Erschließungsvarianten skizziert.

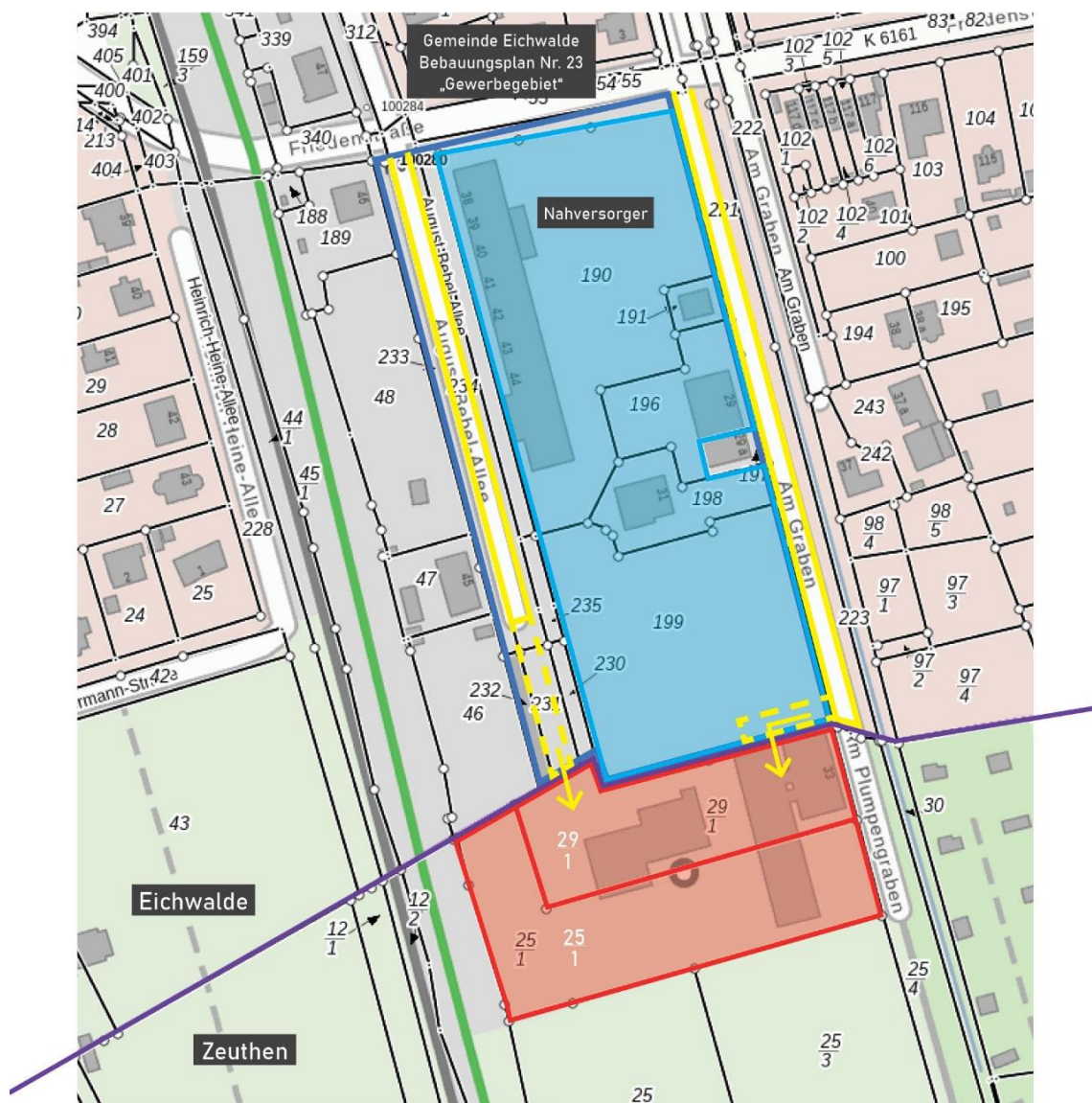


Abbildung 7: Darstellung der möglichen Erschließung über die Gemeinde Eichwalde
Auszug aus der Liegenschaftskarte. Quelle: Brandenburg Viewer



Abbildung 8: *In roter Darstellung der ungefähre Grenzverlauf der Gemeinden Eichwalde und Zeuthen. Im Hintergrund die Gewerberuinen mit der Erschließung zu der Straße „Am Graben“*

4. Nachhaltigkeit und Umweltschutz:

Der Neubau wird nach modernen Standards energieeffizient gestaltet. Zudem werden Maßnahmen ergriffen, um die Umweltauswirkungen zu minimieren, etwa durch die Integration von Grünflächen, Abfalltrennsysteme und ökologische Baustoffe. Darüber hinaus trägt ein gegebenenfalls erforderlicher Bodenaustausch zur Entsorgung kontaminierter Böden bzw. Altlasten ebenfalls dazu bei, die ökologische Nachhaltigkeit des Projekts zu gewährleisten.

5. Beteiligung der Gemeinde:

Die Gemeinde wird aktiv in den Planungsprozess einbezogen. Informationen werden transparent kommuniziert, und Feedback wird ernst genommen, um sicherzustellen, dass die Interessen der Gemeinschaft berücksichtigt werden.

6. Bebauungsplanverfahren und Planung:

Im Falle einer positiven Entscheidung für das Bebauungsplanverfahren verpflichten sich die Eigentümer der beiden Flurstücke auf dem Grundstück, die gesamte weitere Planung und Umsetzung in enger Zusammenarbeit mit einem Team von ortskundigen Architekten und Städtebaubüros zu realisieren. Dies gewährleistet eine maßgeschneiderte Gestaltung, die die lokalen Gegebenheiten und Anforderungen berücksichtigt.

6.1. Team von Fachexperten

Ein qualifiziertes Team von Architekten und Städteplanern, vertraut mit den lokalen Besonderheiten, wird beauftragt, die Planung und Gestaltung der neuen Flächen für die Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu übernehmen. Dies sichert eine harmonische Integration in die bestehende Umgebung und fördert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

6.2. Kostentragung für das Planverfahren und die erforderlichen Gutachten

Die Eigentümer übernehmen sämtliche Kosten für das Bebauungsplanverfahren und für die in diesem Zusammenhang erforderlichen Gutachten. Dies beinhaltet Umweltverträglichkeitsprüfungen, Artenschutzuntersuchungen, Lärmgutachten, Verkehrsgutachten und alle weiteren notwendigen Expertisen. Die transparente Finanzierung dieser Gutachten sichert eine fundierte Grundlage für die Planung und ermöglicht eine umfassende Beurteilung der Auswirkungen des Projekts.

6.3. Infrastrukturausgleich

Die Eigentümer verpflichten sich zudem, alle anfallenden Kosten für einen eventuellen Infrastrukturausgleich zu tragen. Dies umfasst Maßnahmen zur Anpassung und Verbesserung der bestehenden Infrastruktur, die im Zuge der neuen Flächen erforderlich werden. Durch diese Regelung wird gewährleistet, dass die zusätzliche Belastung der Infrastruktur angemessen ausgeglichen wird.

7. Fazit

Die Folgenutzung des Grundstücks mit der alten Gewerberuine in ein revitalisiertes Gebiet für Gewerbe- und Handwerksbetriebe fördert aus unserer Sicht nicht nur die wirtschaftliche Entwicklung des brachliegenden Areals und schafft neue Arbeitsplätze, sondern trägt auch maßgeblich zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Wir sind zuversichtlich, dass dieses Vorhaben im Einklang mit den Interessen der Gemeinde und der Umwelt umgesetzt werden kann.

Berlin, den 28.03.2024



Cihat Gül, M.A.

Architekt