

Am 22.06. 2021 hat die Gemeindevertretung Zeuthen die Aufstellung des vBP Nr. 142 „Dorfstraße 8-11“ unter Anwendung der Vorschriften des § 12 BauGB im Regelverfahren gefasst.

Das Gebiet ist bisher im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen als Grünfläche, Wohnbaufläche und Mischgebietsfläche ausgewiesen und wird im Parallelverfahren in ein Sondergebiet umgewandelt.

Auf dem Änderungsbereich soll ein EDEKA-Markt mit darüberliegender Wohn- und Büronutzung entstehen.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen EDEKA-Markt mit Wohn- und Büronutzungen einschließlich der notwendigen Stellplätze.

Darin eingeschlossen sind Festsetzungen

- zur verkehrsseitigen Erschließung einschließlich des ruhenden Verkehrs,
- zur Freiflächengestaltung / Eingrünung des Standortes,
- zur baulichen Gestaltung des Gebäudes.

Die Obergeschosse werden in Staffelbauweise (allgemein zurückgesetzt) vorgesehen und gestalterisch dem Erdgeschoss angeglichen.

Die Grundfläche für den EDEKA-Markt im EG ist entsprechend der Auflagen der Gemeinde auf 2.240 m² begrenzt.

Für die Laderampe und die Fahrrad- und Einkaufswagenflächen sind auskragende Überdachungen vorgesehen, für die Mülltonnen ein separates Nebengebäude.

Im Erdgeschoss wird ein kleines Café integriert.

Das Planrecht wird an den Durchführungsvertrag gekoppelt. Das bedeutet, es sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die übrigen Festsetzungen (Maß der Nutzung, Baugrenzen, Verkehrsflächen, Flächen für Nebenanlagen) orientieren sich an den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Aufgrund des Abstimmungsergebnisses in der GVT vom 06.12.2022 wird die Beschlussvorlage zurück in den Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur gemeinsam mit den Umweltausschuss und den Finanzausschuss verwiesen.

Der Vorhabenträger stellt nun 3 verschiedene Varianten vor.

- Variante 1: Die Obergeschosse werden L-förmig auf dem Erdgeschoss angeordnet, so dass sich die geplante 3-Geschossigkeit nur zur Festwiese und zur Dorfstraße manifestiert.
- Variante 2: Der Baukörper wird über dem Erdgeschoss in zwei Riegel geteilt, so dass sich von der Straßen- und Rückseite nicht mehr eine massive Giebelansicht, sondern zwei schmalere Giebel städtebaulich vorstellen.
- Variante 3: analog wie Variante 2, aber straßenseitig werden die beiden Giebel als Ziegeldach mit entsprechende Dachneigung ausgebildet, um die Gestaltung des Umfeldes aufzunehmen

Bei allen Varianten wird die Erdgeschossfassade des EDEKA-Marktes mit Klinkern und/oder Holz ausgeführt.

Auf Grundlage des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) mit Begründung einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) als Bestandteil, sowie auch der Vorentwurf für die 5. Änderung des FNP und der Ersteinschätzung Biotop und Fauna, soll die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt werden.

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.