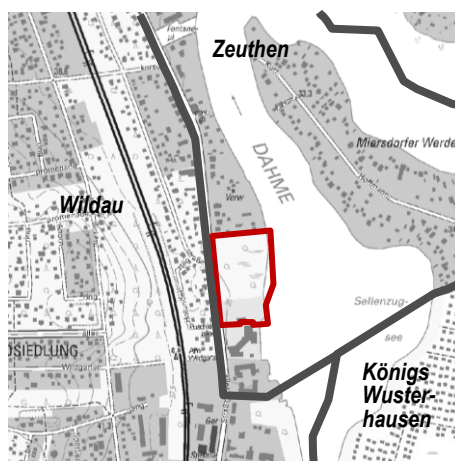


Gemeinde Zeuthen

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 141
"Fontaneallee 27"**



Vorentwurf

Stand 05/2024

EWS StadtSanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde Zeuthen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 141 "Fontaneallee 27"

Vorentwurf Stand 04/2024

Erläuterungen zu den Planungsintentionen und -inhalten für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Gemeinde Zeuthen
Schiller. 1, 15738 Zeuthen
☎ 033762 753-0, gemeinde@zeuthen.de

Bearbeitung:

EWS Stadtsanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Str. 26 c, 10245 Berlin
☎ 030 293811-0, info@ews-stadtsanierung.de

Vorhabenträger:

AVI GmbH & Co. Grundstück Zeuthen KG
Neue Promenade 7, 10178 Berlin
☎ 030 2835100, info@landunion.com

Mai 2024

Inhalt

Plangebiet und vorgelagerte Planungen	3
Intention des Bebauungsplanes und wesentlicher Planinhalt	7
Planverfahren	9
Anlagen	9
- Karte "Luftbild Bestandssituation", M 1 : 2.000	
- Plan "Bebauungskonzept", M 1 : 1.000	
- Plan "Nutzungsschema", M 1 : 2.000	
- 3-D-Visualisierungen der geplanten Vorhaben (6 Seiten)	

Plangebiet und vorgelagerte Planungen

Lage

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 "Fontaneallee 27" der Gemeinde Zeuthen befindet sich im Südosten der Gemeinde Zeuthen in der Gemarkung Miersdorf zwischen der Fontaneallee (Landesstraße L 401) und dem Ufer der Dahme. Die Grenze zwischen der Gemeinde Zeuthen und der Stadt Wildau verläuft direkt westlich des Plangebietes an der L 401, die selbst noch auf Zeuthener Gemeindegebiet liegt.

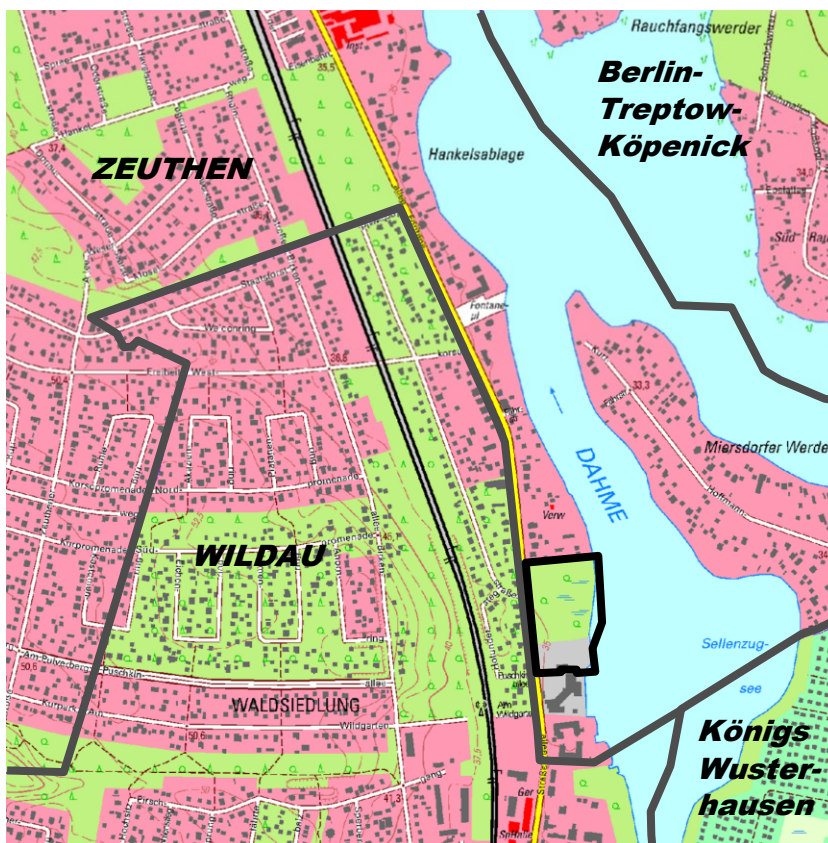


Abb.: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 141 "Fontaneallee 27" (schwarz umrandet)

Geltungsbereich, Größe

Das Plangebiet umfasst neben der im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Fläche des Flurstückes 93 der Flur 17 Teilflächen des Flurstückes 45 der Flur 17 und des Flurstückes 177 der Flur 18 (alle Gemarkung Miersdorf), die den Seeuferbereich beinhalten.

Auf den Flurstücken 45 und 177 (Eigentum des Bundes) liegen sowohl die gewidmete Bundeswasserstraße als auch Teilflächen des Ufergrundstückes (vgl. nachfolgende Abbildung sowie die Karte "Luftbild Bestandssituation" in der Anlage). Dies entspricht nicht § 6 BbgWG, wonach die Eigentumsgrenzen den Uferlinien folgen sollen. Daher ist zur nutzungsseitigen Klärung die Einbeziehung des Uferbereiches in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich und sinnvoll.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 3,35 ha.

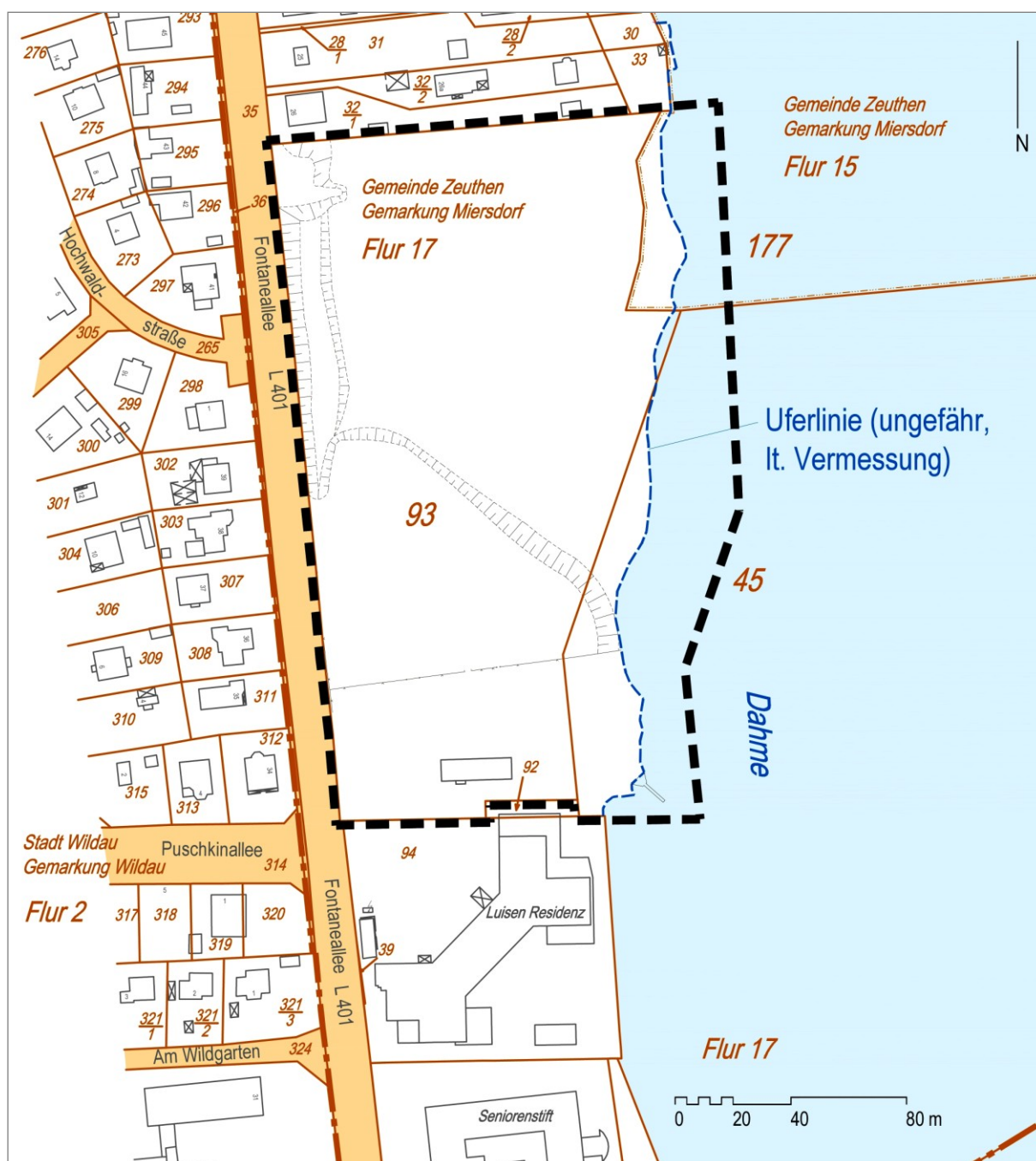


Abb.: Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 "Fontaneallee 27" mit Markierung des Verlaufes der Uferlinie

Nutzungen, Eigentum, Erschließung

Vgl. Anlage:
Karte "Luftbild Bestands-
situation"

Das Flurstück 93 ist mit über 2,5 ha das maßgebliche und größte Flurstück im Plangebiet und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Während der überwiegende nördliche Teil des Flurstückes zwischen der Fontaneallee und dem Seeufer komplett und dicht baum- und strauchbestanden ist (überwiegend Erlenbruch), sind im kleineren südlichen Teil, nördlich an das Grundstück der Wohnanlage Luisen Residenz (ehemals Seehotel Zeuthen) anschließend, einzelne kleinere untergeordnete Nebengebäude, eine Brachfläche, Pkw-Stellflächen und ein Seezugang mit einem Beachvolleyballfeld und ein Steg vorhanden. Die verkehrliche und technische Erschließung der Plangebietsfläche ist über die Fontaneallee möglich, es gibt von dort eine Zufahrt auf das Grundstück. Weitere Zugangs- und Zufahrtmöglichkeiten bestehen gegenwärtig über das südlich benachbarte Grundstück der Luisen Residenz.

Die Fläche ist an der Fontaneallee und auch nach Süden komplett eingezäunt.

Dahmeufer - Eigentumsgrenzen

Im Uferbereich der Dahme ist festzustellen, dass – insbesondere im südlichen Bereich des Plangebietes – die Flurstücks- und somit die Eigentumsgrenzen teilweise nicht mit der Uferlinie gem. § 6 BbgWG übereinstimmen. Die Dahme ist formal als Bundeswasserstraße nachrichtlich in die Bauleitplanung zu übernehmen, da auf diesen Flächen keine kommunale Planungshoheit besteht. Jedoch ist das Ufergrundstück teilweise deutlich (bis zu über 25 m) von der Uferlinie entfernt. Aus diesem Grund wurde die Abgrenzung des Bebauungsplanes so gewählt, dass die komplette Uferlinie innerhalb des Plangebietes liegt. Damit kann im Planverfahren ggf. eine Vorklärung der Uferlinie und der damit verbundenen Nutzungs- und Eigentumsgrenzen erreicht werden.

Umgebende Nutzungen

Die sonstigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes betreffen vorrangig Wohnnutzungen auf Einfamilienhausgrundstücken westlich der Fontaneallee (Stadtgebiet Wildau) und nördlich an das Plangebiet angrenzend (Gemeindegebiet Zeuthen). Südlich direkt an das Plangebiet befindet sich die durch Umnutzung des ehemaligen Seehotels Zeuthen etablierte Wohnnutzung in der schon angesprochenen Wohnanlage Luisen Residenz sowie wiederum südlich davon der das Seniorenstift Zeuthen, eine Wohn- und Pflegeanlage für Senioren.

Westlich des Plangebietes in einer Entfernung von 100 m und mehr verläuft in Nord-Südrichtung die Bahntrasse von Berlin nach Cottbus mit Personenennah- und Fernverkehr sowie Güterverkehr. Die S-Bahnhalte Zeuthen und Wildau befinden sich jeweils in einer Entfernung vom Plangebiet von rund 1,6 km.

Natur, Landschaft

Das Plangebiet besitzt aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und relativen Ungestörtheit im nördlichen Teil der Fläche und wegen des Uferbereiches der Dahme einen ökologischen Wert, auch hinsichtlich des Artenschutzes für Flora und Fauna. Es liegt bereits ein vom Vorhabenträger beauftragtes Floristisch-Faunistisches Kurzgutachten (02/2021) vor, in dem eine Biotopkartierung enthalten ist und ein Untersuchungsprogramm zur Artenschutzthematik hergeleitet wurde. Nach erfolgter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden gegenwärtig die artenschutzfachlichen Begehungen und Kartierungen für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien/Zauneidechsen, Amphibien und Insekten durchgeführt.

Boden, Altlasten

Im Plangebiet ist die Altablagerung Nr. 0329610551 mit der Bezeichnung "Deponie Fontaneallee, Zeuthen" bekannt. Es liegen erste Ergebnisse durchgeführter Bodenuntersuchungen (im Jahr 2019) vor. Nach Auskunft der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) sind diese jedoch nicht ausreichend, da u. a. faserhaltige Abfälle bekannt sind aber noch nicht untersucht wurden. Die (UAWB/UB) hat der Gemeinde allerdings (11/2023) mitgeteilt, dass eine Folgenutzung auf der betroffenen Fläche im Plangebiet nicht infrage zu stellen ist. Notwendige Untersuchungen und eventuell erforderliche Sanierungen müssen jedoch vor geplanten Nachnutzungen durchgeführt werden.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen ist die Fläche des Plangebietes überwiegend als Grünfläche sowie im südwestlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Außerdem enthält der Flächennutzungsplan als Vermerk die Darstellung "Wegebeziehungen" aus Richtung Süden in Ufernähe (heute Luisen Residenz) weiter nach Norden und etwa in der Mitte der Bebauungsplangebietsfläche dann zur Fontaneallee.

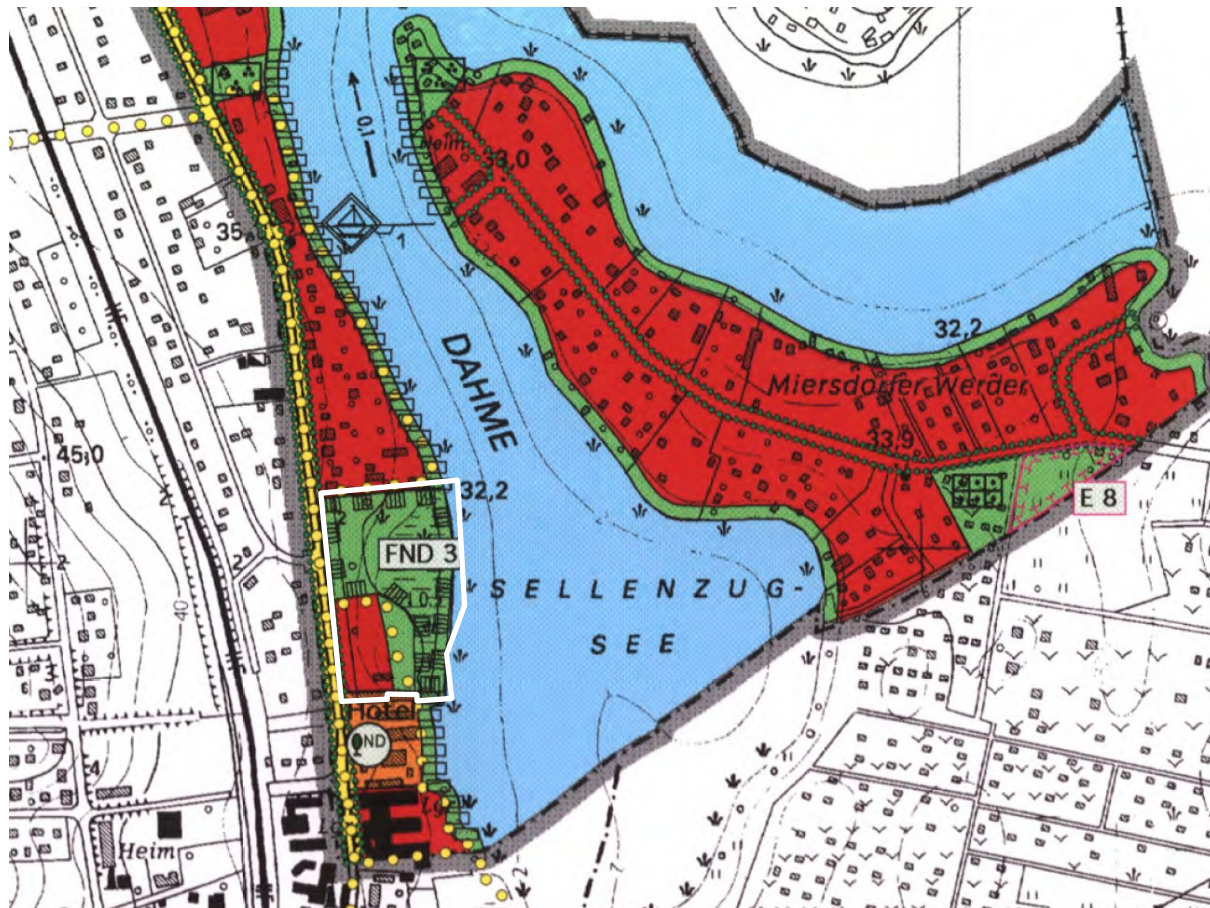


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es ist vorgesehen, durch den Bebauungsplan Planungsrecht im Südwesten des Plangebiets für ein Wohngebäude und ein Hospiz an der Fontaneallee zu schaffen. Beide Nutzungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung aus Wohnbauflächen entwickelbar. Auch die Wegebeziehung soll planungsrechtlich im Bebauungsplan als Fortführung des öffentlich nutzbaren Uferwegs vor der Luisen Residenz und mit Anbindung an die Fontanealle in geeigneter Weise festgesetzt werden. Die übrigen Flächen im Plangebiet, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen enthalten sind, sollen im Bebauungsplan entweder als Grünflächen oder z. B. als Flächen für den Biotopschutz festgesetzt werden. Dies wird sich im Detail aus der durchzuführenden Umweltprüfung und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergeben. Somit kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und somit das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit genehmigungs- und anzeigefrei.

Die im Flächennutzungsplan enthaltene nachrichtliche Übernahme eines Flächennaturdenkmals (FND) ist inzwischen überholt, da das FND bei der Unteren Naturschutzbehörde nicht mehr geführt wird.

Intention des Bebauungsplanes und wesentlicher Planinhalt

Anlass

Vgl. Anlage:
Plan "Bebauungskonzept"

Ein Vorhabenträger hat bei der Gemeinde Zeuthen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die an der Fontaneallee gelegene, nördlich an die Luisen Residenz anschließende Fläche beantragt und sich u. a. zur Übernahme der Planungskosten bereiterklärt. Nach Prüfung durch die Gemeinde Zeuthen hat die Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 "Fontaneallee 27" gefasst.

Planungsziele

Vgl. Anlage
"3-D-Visualisierungen der geplanten Vorhaben"

Durch den Bebauungsplan soll auf der ca. 3,35 ha großen Plangebietsfläche Planungsrecht für folgende Vorhaben geschaffen werden, die eine nördliche Abrundung des Standortes Luisen Residenz (ehemaliges Seehotel Zeuthen) bilden und durch den Vorhabenträger umgesetzt werden:

- Im nördlichen Teil der im Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbaufläche ist die Errichtung eines eingeschossigen Hospizgebäudes (Geschossfläche ~1.200 m²) mit Platz für 12 Gäste vorgesehen. Ein bereits seit längerem engagierter Förderverein bzw. eine noch zu gründende gemeinnützige GmbH soll das Hospiz betreiben.
- Im Süden des Plangebietes ist die Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes mit 28 eher kleineren und somit in der Gemeinde vorrangig nachgefragten Wohnungen vorgesehen. Dabei verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB, für 2 Wohnungen die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten. Es ist zudem angedacht, diese 2 Wohnungen prioritär an Mitarbeiter des Hospizes zu vergeben, um den Betreiber des Hospizes damit bei der Akquise von Personal zu unterstützen.
- Die Anordnung der Gebäude ist mit den Schmalseiten zur Fontaneallee in einem Abstand von ca. 10 m in einer Bauflucht vorgesehen, so dass beide Gebäude und Nutzungen gut von der Straße her wahrnehmbar sind, ohne die Ansicht zu dominieren. Geschossigkeit (das südliche Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und das nördlich gelegene Hospiz mit einem Vollgeschoss) und Dachformen (beide Gebäude mit Flachdächern) führen zu einer guten und vermittelnden Höhenstaffelung von der Luisen Residenz (drei Vollgeschosse zuzüglich Nutzungen im Dachraum) zum Landschaftsraum im nördlichen Teil des Plangebietes. In beiden Gebäuden sind Standplätze für Müll- und Wertstoffbehälter sowie im Wohngebäude überdachte Fahrrad-/Rollatoren-/Kinderwagenabstellflächen enthalten, so dass hierfür keine gesonderten Nebengebäude erforderlich werden.
- Erforderliche Stellplätze für Fahrräder und Kfz sollen im nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes sowie im Erdgeschoss des Wohngebäudes eingeordnet werden und dominieren somit nicht das wahrnehmbare Nutzungsprofil im Plangebiet von der Fontaneallee aus. Die Fassaden der im Erdgeschossbereich des Wohngebäudes enthalte-

nen Abstellflächen für Fahrräder und Kfz werden so gestaltet, dass die durch die Fensteranordnung aus den darüber liegenden Geschossen sich ergebende Fassadengliederung sich im Erdgeschoss fortsetzt durch zurückgesetzte und farblich abgesetzte Fassadenflächen. Dadurch wird ein Bruch der Fassadengestaltung zwischen Erdgeschoss und übrigen Geschossen vermieden.

- Im Umfeld der beiden Nutzungen Hospiz und Wohngebäude, speziell zwischen beiden geplanten Gebäuden, sind öffentlich zugängliche und extensiv begrünte Grünflächen im Sinne einer Parkanlage mit einer Wegführung von der Fontaneallee in Richtung Dahmeseeufer mit Anbindung an den vorhandenen Uferweg vor der Luisen Residenz vorgesehen und sollen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt bzw. vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert werden (z. B. durch Übereignung entsprechender Flurstücke nach baulicher Herstellung). An dem Weg zwischen Fontaneallee und Luisen Residenz werden Sitzbänke, Fahrradabstellmöglichkeiten und im Süden des Plangebietes eine kleine öffentliche WC-Anlage vorgesehen. Die Planungen sehen außerdem vor, dass der vorhandene Eichenbestand an der Fontaneallee erhalten bleibt. Eine für Fitness und Sport nutzbare Teilfläche soll an den Weg angebunden werden und außerdem soll die Steganlage am Dahmeseeufer erneuert werden.
- Die nördliche Fläche des Plangebietes mit dem dichten Baum- und Strauchbestand (u. a. Erlenbruch) soll als ruhige naturnahe Fläche erhalten bleiben und z. B. als Grünflächen festgesetzt werden. In diesem Bereich sind evtl. Ausgleichsmaßnahmen umsetzbar, die sich aus der Umweltprüfung ergeben werden. Es wird keine Einzäunung dieser Fläche zur Fontaneallee vorgenommen. Hinsichtlich des Baumbestandes im Plangebiet sollen generell insbesondere die Altlaubebäume (Linde, Ahorn, Eiche) erhalten und in das Nutzungskonzept integriert werden.

Wesentlicher Planinhalt, geplante Festsetzungen

**Vgl. Anlage:
Plan "Nutzungsschema"**

Im weiteren Planverfahren wird spezifiziert, in welcher Art und mit welchen Festsetzungen der Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt wird. Da bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und hinsichtlich der Art der zeichnerischen Festsetzungen keine Bindung an die Planzeichenverordnung besteht, soll im vorliegenden Fall eine günstige und eindeutige Variante gewählt werden. Die Festsetzungen müssen mit dem zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag korrespondieren und können sich ergänzen. Der abzuschließende Durchführungsvertrag stellt schließlich ein eigenständiges Instrument zur Umsetzung der Planung dar.

Der wesentliche Festsetzungsrahmen aus aktueller Sicht ist entsprechend der Planungsziele im Plan "Nutzungsschema" in der Anlage enthalten und verdeutlicht die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und zeigt auch die Problematik des Dahmeuferbereiches (Bundeswasserstraße), wo Uferlinie und Eigentumsgrenzen stark differieren.

Wesentlich Festsetzungen werden sich zudem aus der durchzuführenden Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ergeben. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden

die Beteiligten auch zu Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach aufgefordert.

Nachrichtliche Übernahmen

Inwieweit nachrichtliche Übernahmen erforderlich sind und Auswirkungen sonstiger Regelungen auf anderer Rechtsgrundlage im Plangebiet bestehen, soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geklärt werden. Dazu gehören u. a. die Fragen der Altablagerung "Deponie Fontaneallee, Zeuthen".

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 12.03.2024 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wird spätestens zusammen mit der öffentlichen Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen öffentlich bekanntgemacht.

Fachgutachten

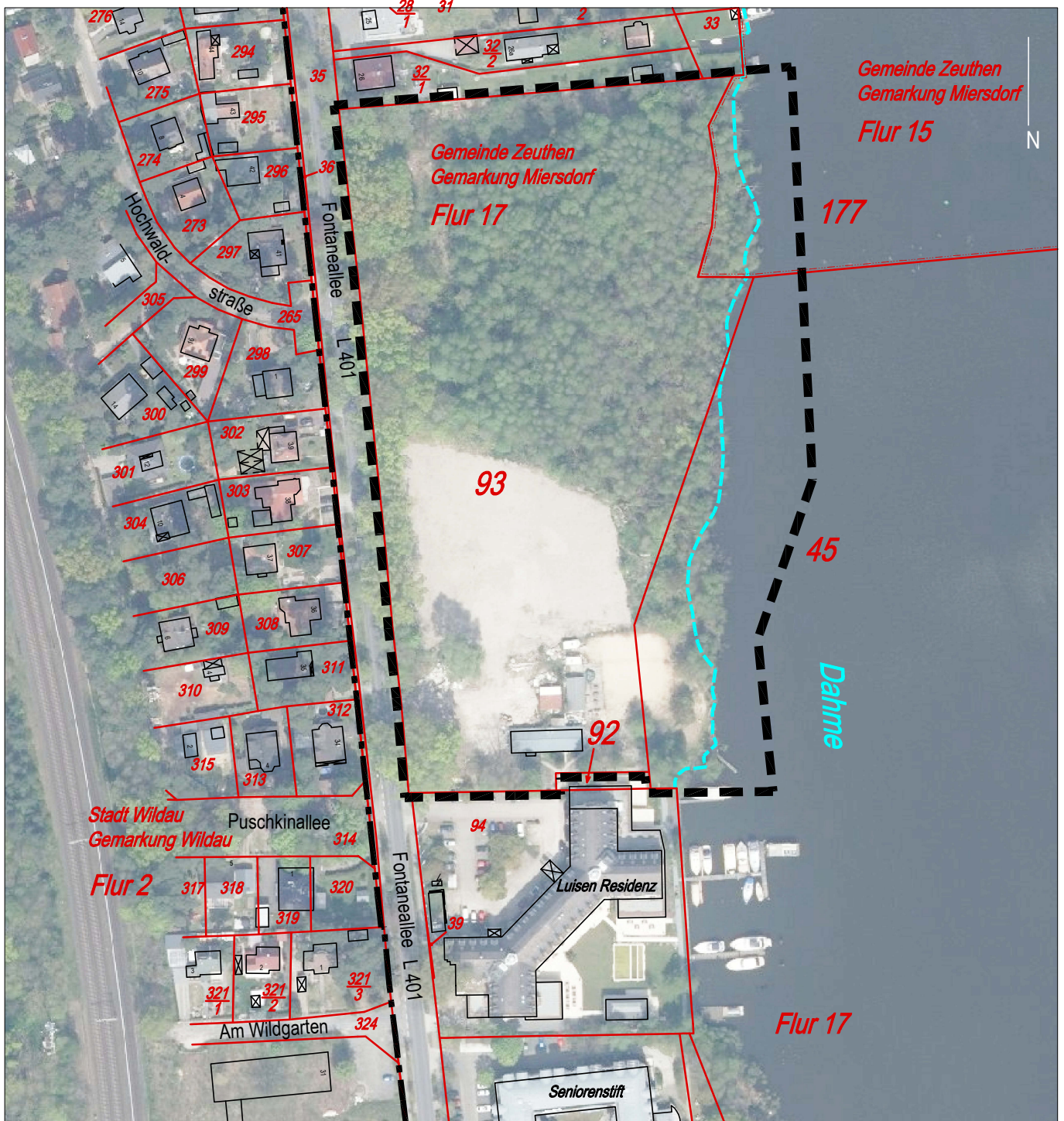
Gegenwärtig wird im Auftrag des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit der Gemeinde Zeuthen der Artenschutzfachbeitrag erarbeitet; momentan laufen die Begehungen. Zzt. ist nicht ersichtlich, ob weitere Fachgutachten erforderlich werden, wovon gegenwärtig nicht ausgegangen wird.

Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Als nächste Planungsschritte sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Abfrage zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vorgesehen.

Anlagen

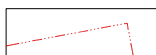
- Karte "Luftbild Bestandssituation", M 1 : 2.000
- Plan "Bebauungskonzept", M 1 : 1.000
- Plan "Nutzungsschema", M 1 : 2.000
- 3-D-Visualisierungen der geplanten Vorhaben (6 Seiten)



Legende



Flurstücksgrenze/-bezeichnung



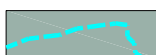
Flurgrenze



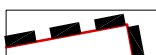
Gemeindegrenze



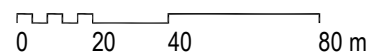
Gebäude



Verlauf der Uferlinie (ungefähr, lt. Vermessung)



Geltungsbereich Bebauungsplan



M 1 : 2.000 [DIN A4]

Kartengrundlagen:

- Liegenschaftskarte

- Luftbild vom 04.05.2023 (bb-viewer.geobasis-bb.de)

Gemeinde Zeuthen

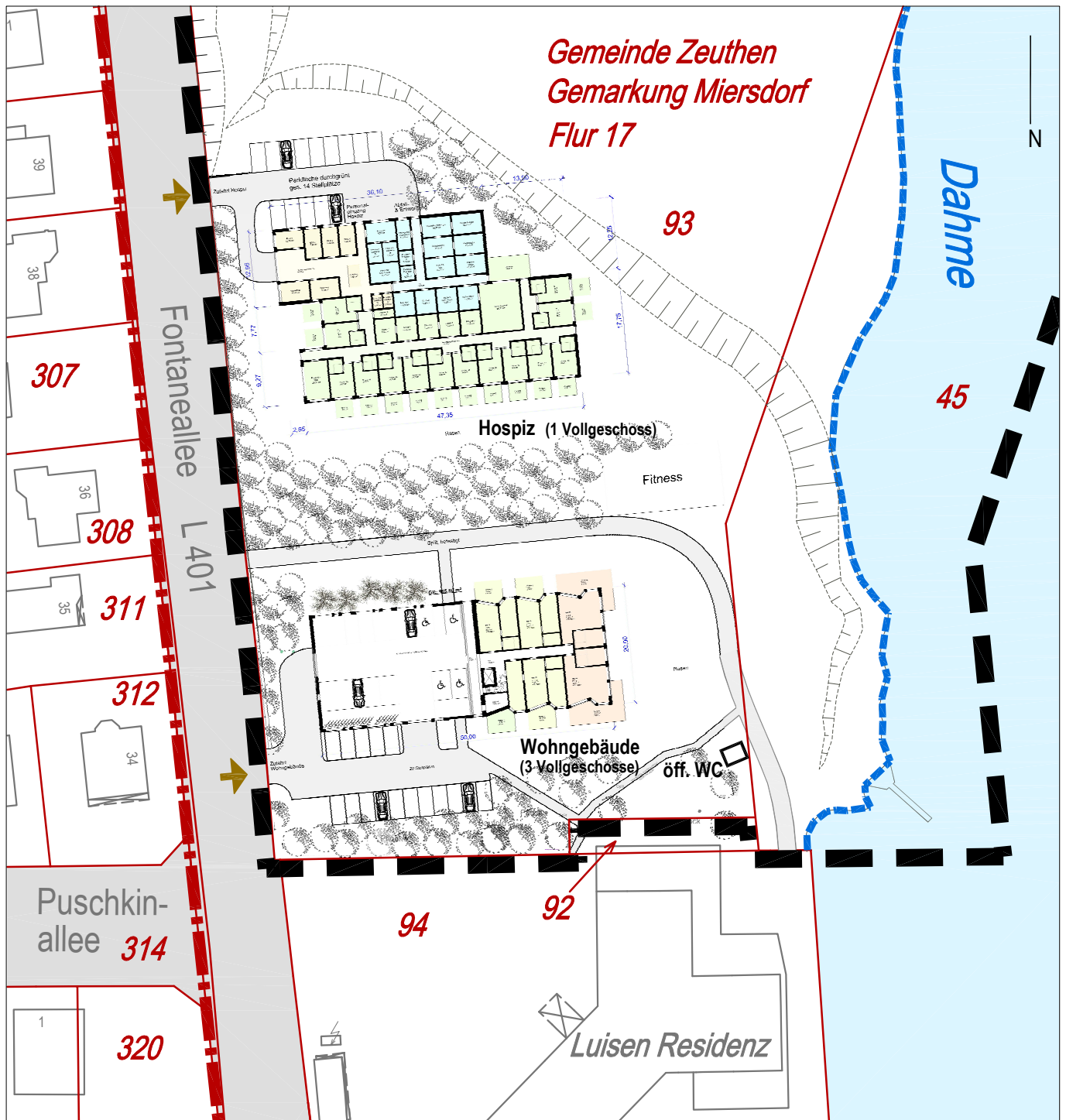
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 141

"Fontaneallee 27"

Luftbild Bestandssituation

05/2024

Bearbeitung: ews Stadtanierungsgesellschaft mbH



Legende



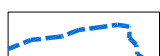
Flurstücksgrenze/ -bezeichnung



Gebäude Bestand



Gemeindegrenze



Verlauf der Uferlinie (ungefähr, lt. Vermessung)



Geltungsbereich Bebauungsplan

0 10 20 40 m M 1 : 1.000 [DIN A4]

Kartengrundlagen:

- Liegenschaftskarte
- Entwurf Vorhaben: UNION STUDIOS GmbH
(dargestellt: Grundrisse Erdgeschoss)

Gemeinde Zeuthen

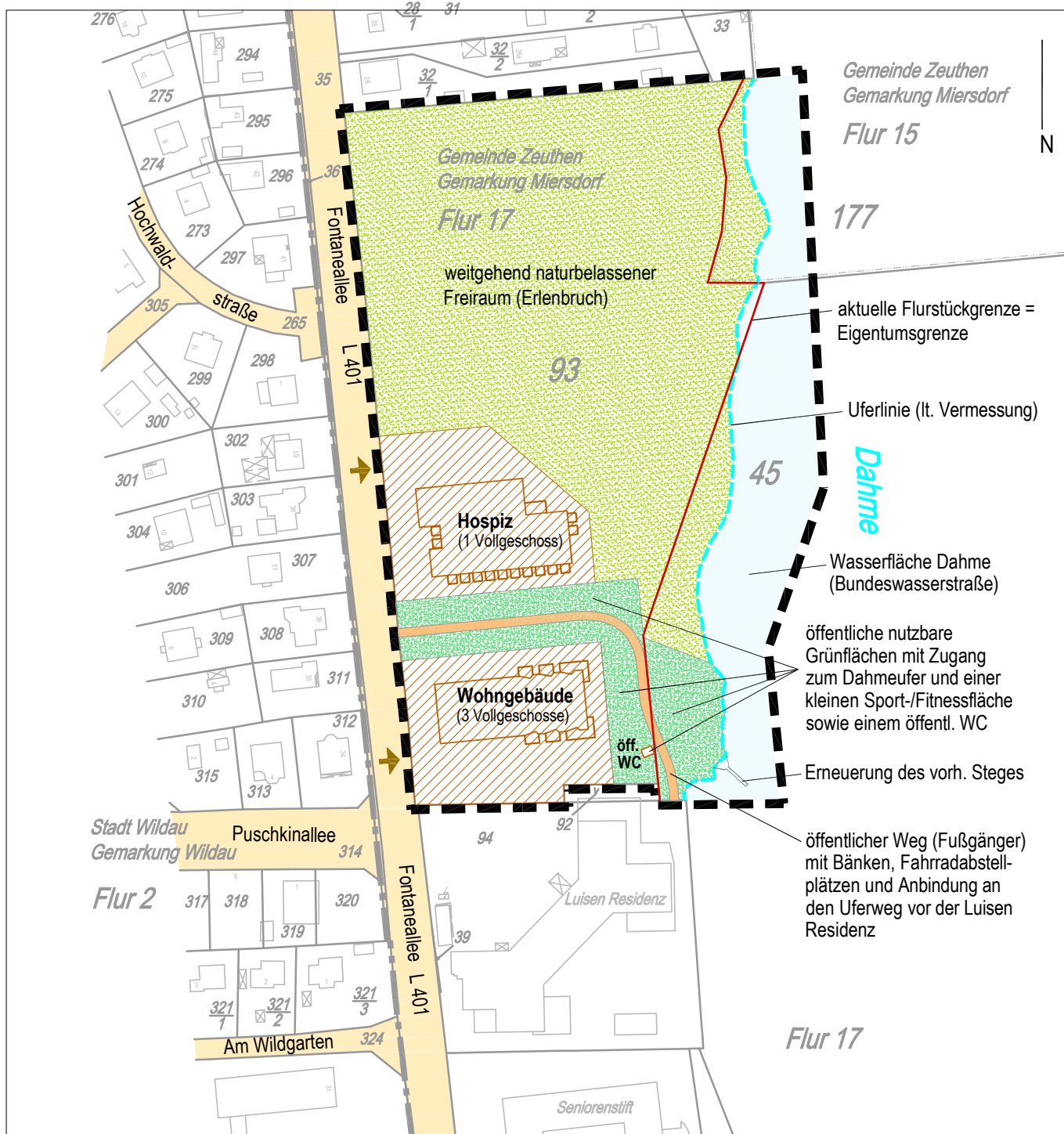
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 141

"Fontaneallee 27"

Bebauungskonzept (Vorentwurf)

05/2024

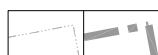
Bearbeitung: ews StadtSanierungsgesellschaft mbH



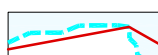
Legende



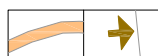
Flurstücksgrenze und -bezeichnung, Gebäude



Flurgrenze, Gemeindegrenze



Verlauf der Uferlinie und Flurstücksgrenze:
Klarstellung der Eigentumsgrenzen erforderlich



öffentlicher Weg, Grundstückszufahrt



Baugrundstücke Hospiz und Wohngebäude



Grünflächen mit öffentlicher Nutzung,
Grünflächen weitgehend naturbelassen



Geltungsbereich Bebauungsplan

0 20 40 80 m

M 1 : 2.000 [DIN A4]

Kartengrundlagen:
- Liegenschaftskarte

Gemeinde Zeuthen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 141
"Fontaneallee 27"

Nutzungsschema

05/2024

Bearbeitung: ews Stadtanierungsgesellschaft mbH

3-D-Visualisierungen der geplanten Vorhaben (6 Seiten)

Verfasser: UNION STUDIOS GmbH
Kirchenweg 15
25980 Sylt

Datum: 05/2024

- 1 Gesamtansicht von Nordwesten (Schrägluftbild)
- 2 Gesamtansicht von Südwesten (Schrägluftbild)
- 3 Ansicht Wohngebäude von Westen
- 4 Ansicht Hospiz von Norden
- 5 Ansicht Hospiz von Osten (Seeseite)
- 6 Ansicht Fitness- und Sportfläche von Osten











