



Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	BV-009/2023	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Lange		31.01.2023
Einreicher	Bürgermeister, Amt für Bauen und Ortsentwicklung		

Betreff:

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

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	09.02.2023	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Beratung
Ö	09.02.2023	Ausschuss für Haushalt, Finanzen, kommunales Eigentum, Ordnung, Sicherheit, Katastrophen- und Brandschutz	Beratung
Ö	09.02.2023	Umweltausschuss	Beratung
Ö	14.02.2023	Gemeindevertretung	Entscheidung

Begründung:

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.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n

Präsentation Varianten

Luftbilder

Systemschnitt Grünfassade

vBP 142 „Dorfstraße 8-11“

vBP 142 Begründung

5.Änderung FNP

5.Änderung FNP Begründung

Kaufpreisberechnung

Ersteinschätzung Biotope_Fauna

Aufstellungsbeschluss

Bisheriger Ablauf

Änderungsantrag der Fraktion B'90/Grüne vom 09.02.2023

Änderungsantrag der Fraktion B'90/Grüne mit Markierungen vom 13.02.2023 (ergänzt am 15.02.2023)*

Die Ausschussmitglieder stimmten am 09.02.2023 mit folgenden Ergebnissen nur über die Billigung der bevorzugten Variante 3 ab. Es gibt keine weitere Empfehlung / Abstimmung zu den beiden anderen Varianten.*

Im Umweltausschuss beraten und Variante 3 empfohlen am: 09.02.2023

Im Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur beraten und Variante 3 empfohlen am : 09.02.2023

Im Ausschuss für Haushalt, kommunales Eigentum, Ordnung, Sicherheit, Katastrophen- und Brandschutz beraten und ~~keine~~* Variante 3 nicht* empfohlen am: 09.02.2023

*korrigiert/geändert nach GVT am 14.02.2023