



Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	BV-018/2023	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Lange		14.03.2023
Einreicher	Bürgermeister, Amt für Bauen und Ortsentwicklung		

Betreff:

Offenlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 118-2 "Heinrich-Heine-Straße II"

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	21.03.2023	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Beratung
Ö	18.04.2023	Gemeindevertretung	Entscheidung

Begründung:

Die Gemeindevertretung Zeuthen hat in ihrer Sitzung am 23.11.2021 mit Beschluss Nr. 058/2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118-2 "Heinrich-Heine-Straße II" in der Gemeinde Zeuthen beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 4 am 27.04.2022.

Der Geltungsbereich Bebauungsplans grenzt südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 118 "Heinrich-Heine-Straße". Auf Grundlage des Bebauungsplans 118 sind in den letzten Jahren auf dem Grundstück Heinrich-Heine-Straße 28-30 Gebäude für seniorengerechtes Wohnen entstanden ("Seeresidenz Zeuthen"). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 118-2 soll die See-Residenz in südwestliche Richtung abrunden. Geplant sind zwei weitere Wohngebäude, die 32 WE sowie eine Arztpraxis aufnehmen sollen. Vorhabenträger ist die Becks Schütz Verwaltungs-GmbH, die auch die Seeresidenz entwickelt hat. Planungsrecht wird darüber hinaus für ein drittes kleineres Gebäude geschaffen, das jedoch nicht Teil des Vorhabens ist, weil das betreffende Grundstück nicht im Eigentum des Vorhabenträgers steht.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118-2 "Heinrich-Heine-Straße II" wurde in der Zeit vom 25.07.2022 bis einschließlich 25.08.2022 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Ausgelegt wurden der Bebauungsplan mit Textfestsetzungen und Begründung, der dazugehörige landschaftsplanerische Fachbeitrag sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan, der die geplante Bebauung und die dazugehörige Erschließung darstellt.

Von Bürgern sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Hinweise von Trägern öffentlicher Belange betrafen im Wesentlichen folgende Themen:

- Berücksichtigung des Artenschutzes, Forderung nach Erarbeitung eines Artenschutzbeitrages
- Kompensation von Baumfällungen entsprechend der Baumschutzsatzung
- Vorlage eines Entwässerungskonzeptes
- Klarstellung der Erschließungssituation im Zusammenhang mit dem benachbarten B-Plan Nr. 118,
- Darstellung der Feuerwehrlächen und Nachweis der Stellplatzflächen gemäß Stellplatzsatzung im Vorhaben- und Erschließungsplan
- Hinweise zu einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden die Planunterlagen (Vorhaben- und Erschließungsplan, Planzeichnung, Begründung, landschaftsplanerischer Fachbeitrag) fortgeschrieben. Den Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurde entsprochen. Ein Artenschutzbeitrag und ein Entwässerungskonzept liegen vor, deren Aussagen wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Änderungen der Festsetzungen im Vergleich zum Vorentwurf

Folgende Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen wurde nach Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf in der Planzeichnung und Begründung vorgenommen:

1. Art der baulichen Nutzung

- Redaktionelle Überarbeitung der Festsetzung Nr. 3 (Arztpraxis): Mindestens 65 m² der Geschossfläche im EG des vorderen Gebäudes sind für eine Arztpraxis (Räume für Heilberufe) zu verwenden. Auf eine Festsetzung der räumlichen Lage innerhalb des EG (zuvor Fläche "A") wird verzichtet.
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Unterteilung des Baugebiets WA 1 in die Baugebiete WA 1 und WA 2, Umbenennung des bisherigen Baugebiets WA 2 (außerhalb des VEP) in WA 3.
 - Entsprechende Anpassung der GRZ: WA 1 0,45, WA 2, 0,3, zuvor für beide Gebiete zusammen 0,35.
 - Erweiterung der Festsetzung Nr. 4: Die GRZ für die mitzurechnenden Anlagen (u.a. Stellplätze) darf im Baugebiet WA 2 bis 0,55 überschritten werden. Diese Überschreitung ist erforderlich aufgrund der Erweiterung der Stellplatzflächen, siehe unten.
 - Präzisierung der Festsetzung Nr. 5: Zulässige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für PV-Anlagen, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenaufgänge um bis zu 2,50 m.
 3. Baugrenzen
 - Überarbeitung der Baugrenzen, stärkere Anpassung an das geplante Vorhaben.
 - Einfügen der Festsetzung Nr. 10, wonach Baugrenzen durch Balkone (1,50 m) und Terrassen (2m) überschritten werden dürfen.
 - Einfügen der Festsetzung 11. Im Bereich der Gebäudeeingänge dürfen die Baugrenzen durch Vordächer um bis zu 1,50 m überschritten werden.
 - Änderung der Baugrenze im Baugebiet WA 3 (zuvor WA 2), so dass überall ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.
 4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
 - Erweiterung der Stellplatzflächen, so dass die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen 34 Stellplätze nachgewiesen werden können.
 - Einfügen der Festsetzung Nr. 8, wonach Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.
 - Erweiterung der Festsetzung Nr. 9 (zuvor 8), dass dort Fahrradstellplätze und Müllbehälter auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind, räumliche Beschränkung auf das Baugebiet WA 3.
 5. Grünfestsetzungen
 - Festsetzung von Flächen für die Erhaltung bzw. für die Neuanpflanzung von Gehölzen insbesondere entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze (Breite 4 bzw. 5 Meter) zeichnerisch sowie Festsetzung Nr. 15.
 - Festsetzung eines zu erhaltenden Baumes an der Gebietszufahrt.
 6. PV-Anlagen
 - Einfügen der Festsetzung Nr. 16: Verpflichtung, im WA 1 und WA 2 mindestens 30% der Dachflächen für PV zu verwenden.
 7. Hinweise:
 - Übernahme von textlichen Hinweisen zum Artenschutz sowie zur Baumschutzsatzung und zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeuthen auf die Planzeichnung.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n

Entwurf Planzeichnung
 VEP Vorhaben- und Erschließungsplan
 Begründung
 LFB Landschaftsplanerische Fachbeitrag
 Biotopkarte
 AS Artenschutzgutachten
 AS Faunistische Kartierung
 Entwässerungskonzept