



## Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

<b>Vorlage Nr.</b>	<b>BV-029/2022-1</b>	öffentlich	<b>Datum</b>
Bearbeiter	Frau Lange		07.06.2022
Einreicher			

### Betreff:

Billigung des Vorentwurfes und die frühzeitige öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118-2"Heinrich-Heine-Straße II" der Gemeinde Zeuthen (frühzeitiger Billigungs- und Offenlagebeschluss)

Beratungsfolge:			
<b>Status</b>	<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Ö	21.06.2022	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Beratung
Ö	28.06.2022	Gemeindevertretung	Entscheidung

### Begründung:

Den Aufstellungsbeschluss hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen am 23.11.2021 gefasst. Dem Beschluss lag ein von der Becks Schütz Verwaltungs- GmbH als Vorhabenträger vorgelegtes Baukonzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) zugrunde (Stand 27.09.2021), das nach der Beschlussfassung in einem Punkt überarbeitet wurde (Stand 02.05.2022):

Einfügung von vier öffentlichen Parkplätzen, die unmittelbar von der Heinrich-Heine-Straße aus angefahren werden können und für die jeweils Ladesäulen für Elektrofahrzeuge installiert werden. Die Parkplätze werden öffentlich und stehen der Allgemeinheit zur Verfügung. Die Ladesäulen stehen ebenfalls der Allgemeinheit zur Verfügung, werden aber durch den Vorhabenträger aufgestellt und von ihm gewartet.

Nach Beratung im OEA vom 10.05.2022 wurde der Beschluss für die GVT empfohlen mit folgenden Hinweisen:

- Ladesäulen als Schnell-Ladesäulen ausführen
- Verschiebung des Müllplatzes aus dem Grenzbereich des Nachbarn
- Nochmalige Prüfung der Möglichkeiten der Gehwegverlängerung an der Heinrich-Heine-Straße
- die textliche Festsetzung einer medizinische Nutzungseinheit im EG des Gebäudes an der Heinrich-Heine-Straße
- Ergänzung der Höhenangaben
- statt Angaben der Grundfläche (GR) eine Festsetzung der GRZ
- eine Kostendarstellung der Infrastrukturausgleichsmaßnahmen und Darstellung der Maßnahmen
- Möglichkeiten eines Fußweges innerhalb des rechtskräftigen BP 118 oder alternative Verkehrsberuhigung
- Infrastrukturausgleich Steg im chinesischen Garten mit der ursprünglichen Gestaltungsvariante der Gemeinde

Diesen Forderungen wurde so weit es möglich war nachgekommen und die überarbeitete Unterlagen (aktueller Stand 25.05.2022) liegen jetzt vor.

### Beschreibung des Vorhabens (Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans)

Ein Gebäude (Haus 1) wird im vorderen Grundstücksbereich an der Heinrich-Heine-Straße errichtet. Es hat drei Geschosse. Im Erdgeschoss sind Arztpraxen vorgesehen, zudem werden dort Räumlichkeiten für Haustechnik und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder untergebracht, in den beiden Obergeschossen entstehen Wohnungen. Das Gebäude umfasst 12 WE. Die Erschließung erfolgt über die Heinrich-Heine-Straße, die nach der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze werden seitlich des Gebäudes angeordnet. Sie werden über die angrenzende Privatstraße angefahren, die innerhalb des B-Plangebiets 118 verläuft und im Eigentum der Becks Schütz Verwaltungs GmbH steht.

Südlich dieses Gebäudes ist ein weiteres Gebäude (Haus 2) mit 20 WE geplant, dass ebenfalls dem Wohnen dienen soll. Es ist ebenso wie das Haus 1 dreigeschossig geplant und soll eine Laubengangerschließung erhalten. Dieses Gebäude wird wiederum über die Privatstraße erschlossen, die notwendigen Stellplätze werden in einer Sammelanlage vor dem Gebäude angeordnet. Beide Gebäude (Haus 1 und Haus 2) sollen mit Solaranlagen ausgestattet werden. Im rückwärtigen Bereich des Hauses 2 wird ein privater Spielplatz hergestellt.

Diese beiden Gebäude, die auf den Flurstücken 4/14, 4/15, 4/40 und 4/41 errichtet werden, bilden das Vorhaben und werden Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

### Einbeziehung eines weiteren Grundstücks außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden soll darüber hinaus das südlich angrenzende Flurstück 4/18. Dieses Flurstück steht noch nicht im Eigentum der Schütz-Bau als Vorhabenträger und ist daher nicht Gegenstand der Vorhabenplanung und nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Es wird auf Grundlage des § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Dort soll ein drittes Gebäude entstehen (Haus 3), das zwei Geschosse aufweist, ein ausgebautes Dachgeschoss ist nicht vorgesehen.

### Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt ein allgemeines Wohngebiet fest (allgemeine Festsetzung der Art der Nutzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB). Das Planrecht wird dabei 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. Vor dem Haus 1 wird entlang der Heinrich-Heine-Straße ein 2m breiter öffentlicher Gehweg festgesetzt, zudem befinden sich dort in Senkrechtaufstellung die erwähnten vier öffentlichen Parkplätze mit Schnell-Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge.

Auf Grundlage des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans als seinem Bestandteil soll die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt werden.

Das Aufstellungsverfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer formalen Umweltprüfung durchgeführt. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor. Dessen

ungeachtet werden die Umweltbelange in einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag mit einer dem Umweltbericht entsprechenden Untersuchungstiefe betrachtet. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag liegt ebenfalls als Vorentwurf vor.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt, dass die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“ Stand 25.05.2022 frühzeitig am Verfahren beteiligt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlage/n**

- B-Plan 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“ – Entwurf (Stand 25.05.2022)
- Vorhaben- und Erschließungsplan VEP
- Begründung
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag LFB
- Präsentation