



Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	BV-037/2025	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Lange		16.09.2025
Einreicher	Bürgermeister, Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung		

Betreff:

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes und die frühzeitige öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 137 "DESY Zeuthen"

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	30.09.2025	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Beratung
Ö	07.10.2025	Gemeindevertretung	Entscheidung

Begründung:

In der Gemeinde Zeuthen befindet sich an der Lindenallee bzw. südlich der Platanenallee unmittelbar am Zeuthener See ein Standort des Deutschen Elektronen-Synchrotron (DESY). DESY zählt zu den größten Wissenschaftsstandorten in Brandenburg. Der Standort existiert seit vielen Jahrzehnten, ehemals als Bestandteil des Instituts für Hochenergiephysik der Akademie der Wissenschaften der DDR, und wurde 1991 Bestandteil des DESY.

DESY ist ein wichtiger Partner bei internationalen Projekten im Bereich der Astroteilchenphysik und betreibt eine der weltweit größten Forschungsgruppen in der Gammaastronomie. Das DESY verfügt über ein attraktives Arbeitsumfeld im wissenschaftlichen, technischen und administrativen Bereich sowie für die Ausbildung von hochqualifiziertem Nachwuchs. Es hat am Standort Zeuthen aktuell mehr als 300 Beschäftigte.

Im Jahre 2018 hat die Gemeinde Zeuthen den Bebauungsplan 137 „DESY-Zeuthen“ aufgestellt. Mit diesem Bebauungsplan wurde der Standort durch die Festsetzung eines Sondergebiets „Forschung und Entwicklung“ planungsrechtlich gesichert und ein städtebaulicher Rahmen für seine zukünftige Entwicklung definiert. Ziel war eine Neuordnung und Erweiterung der bestehenden Gebäude und die Mitnutzung eines südlich angrenzenden Nachbargrundstücks. Dieses Grundstück (Flurstück 145) bzw. die dortigen Gebäude waren seinerzeit durch DESY angemietet worden, um eine Erweiterung der Bürokapazitäten und der Gästewohnungen zu ermöglichen. Für dieses Grundstück gilt bisher eine Sondergebietsfestsetzung Forschung und Entwicklung als befristetes Baurecht, nach dem Ende der Nutzung des Grundstücks durch das DESY sollte als Folgenutzung ein reines Wohngebiet festgesetzt werden.

Inzwischen hat sich im Rahmen einer Bedarfsanalyse herausgestellt, dass am DESY ein ungedeckter Raumbedarf (ca. 1.250 m² Nutzfläche) besteht. Infolge dessen hat das Land Brandenburg zum Ende des letzten Jahres zwei direkt an die derzeitige Liegenschaft grenzende Flächen erworben. Diese werden DESY zur Nutzung auf Dauer zur Verfügung gestellt. Es handelt sich zum einen um das nordwestlich angrenzende Grundstück Platanenallee 3 (Flurstück 59) und zum anderen um das im Süden des Plangebiets gelegene Flurstück 145.

Daher ist es erforderlich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 137 „DESY Zeuthen“ um das Flurstück 59 zu erweitern (Ergänzungsbereich) und das Planrecht für eine Teilfläche des Flurstücks 145 zu ändern (Änderungsbereich). Das im Änderungsbereich bisher befristet geltende Baurecht für ein Sondergebiet Forschung und Entwicklung soll entfristet und in dauerhaftes Baurecht überführt werden.

Gegenstand dieses Verfahrens sind nur der Änderungsbereich und der Ergänzungsbereich bzw. die dort getroffenen Festsetzungen. Die Festsetzungen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 bleiben unverändert. Änderungs- und Ergänzungsbereich grenzen nicht aneinander, so dass der Geltungsbereich der 1. Änderung aus zwei Teilflächen besteht.

Vorgesehene Art der Nutzung:

Im nördlichen Ergänzungsbereich sollen dieselben Festsetzungen wie im bestehenden Bebauungsplan 137 gelten. Zulässig sind nicht störende Gebäude und Räume für Forschungszwecke einschließlich Büros, Laboratorien, Werkstätten, Gästewohnungen, gastronomische Einrichtungen und Lager, soweit sie den Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen des „DESY Zeuthen“ dienen. Im südlichen Änderungsbereich sind nicht störende Gebäude und Räume für Büros und Gästewohnungen zulässig, soweit sie den Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen des „DESY Zeuthen“ dienen.

Vorgesehenes Maß der Nutzung:

Für den nordwestlichen Ergänzungsbereich liegt ein städtebauliches Konzept in zwei Varianten vor. Dort soll eine Firsthöhe von 46 Meter zulässig sein (entspricht in etwa 10 Meter über OK Gelände), diese Höhe entspricht den Firsthöhen der umgebenden Bebauung. Zur Platanenallee ist eine Bauflucht von 5 Metern einzuhalten.

Im südlichen Änderungsbereich ist die zulässige Firsthöhe entsprechend der dortigen Umgebungsbebauung mit 43,50 m etwas niedriger. Ergänzend sind zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der Bebauung, die auf dem Flurstück vorhanden ist, und ermöglicht Richtung Norden einen Erweiterungsspielraum. Richtung Westen berücksichtigt die Baugrenze einen schutzwürdigen Baumbestand und wird daher dort etwas eingerückt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Zeuthen beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 „DESY Zeuthen“ für den Geltungsbereich gemäß Anlage 1. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 59 und 145 (teilweise) aus der Gemarkung Miersdorf, Flur 16. Die Fläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung umfasst ungefähr 0,35 ha.

Die beiden Teilflächen der 1. Änderung befindet sich jeweils südöstlich des S-Bahnhofs nahe dem Zeuthener See. Das Flurstück 59 liegt unmittelbar südlich der Platanenallee, das Flurstück 145 im rückwärtigen Bereich der Lindenallee. Es wird durch ein Fahrrecht erschlossen, das von der Lindenallee ausgeht.

Das Plangebiet der 1. Änderung ist Bestandteil des Siedlungsbereichs und bebaut. Es befindet sich in einem bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB. Das Aufstellungsverfahren kann daher unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Es wird ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt, dessen Bearbeitungstiefe sich an den Anforderungen einer Umweltprüfung orientiert.

Die weiteren Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB, dass die Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) oder versiegelte Fläche kleiner als 20.000 m² ist und nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n

1. Geltungsbereich
2. Entwurf 1.Änderung BP 137 „DESY“
3. Begründung zur 1. Änderung BP 137 „DESY“
4. Landschaftsplanerische Fachbeitrag (LFB)