

Stellungnahme der Verwaltung zur BV „Aufstellung B-Plan Zentrum Zeuthen Ost“ der Fraktion Grüne in der Gemeindevertretung Zeuthen

Aufstellungsbeschluss/ Geltungsbereich:

- Die Abgrenzung muss im Aufstellungsbeschluss klar benannt sein oder per Karte definiert werden. So wie im Beschlussantrag formuliert ist es nicht eindeutig. Die Abgrenzung müsste im Detail überprüft werden. (Schwemmlandgrundstücke nicht klar, teilweise 2. Reihe etc.) und muss sich nach planungsrechtlichem Handlungsbedarf richten.

Bewertung von Ziel und Inhalt des Bebauungsplans

- Planungsziele sollten klar sein, bevor der Aufstellungsbeschluss gefasst wird.
- Abriss ortsbildprägender Gebäude und eine Neubebauung ist durch einen Bebauungsplan nicht zu verhindern.
- Ein Bebauungsplan erfüllt nicht die Funktion einer Erhaltungssatzung.
- Für den im Rahmenplan vorgesehenen Rad- und Fußweg zwischen Goethebogen und Siegertplatz wurde im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen zum Bebauungsplan Nr. 134 „Am Postwinkel“ die Möglichkeiten (Kauf oder Pacht) der Fortführung bis zum Siegertplatz bei den anliegenden Grundstückseigentümern abgefragt. Hier ist mit keiner Zustimmung zur Abtretung für den Radweg zu rechnen. Der Weg der Zwangsenteignung zugunsten öffentlicher Interessen wurde schon im Fall „Lückenschluss am Feld- Fam. Geuer“ von der Gemeindevertretung abgelehnt.
- Laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen sind die Grundstücke entlang der Goethestraße und der Dorfaue als Mischgebiet ausgewiesen. Nach § 6 BauNVO sind hier neben Wohnen auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Selbst in allgemeinen Wohngebieten sind u.a. nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.
Im Übrigen sind gem. BauNVO auch im WA und im MI (im B-Plan und im unbeplanten Innenbereich) Gemeinbedarfsnutzungen (z. B. Kita) zulässig ("Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" im WA und MI und zusätzlich "Anlagen für Verwaltungen" im MI). Die Aufstellung eines Bebauungsplans würde keine andere Bebauungsqualität als die vorhandene (§ 34 BauGB) nach sich ziehen.
- In den für den Bebauungsplan vorgesehenen Flächen befinden sich nach § 34 BauGB nur noch zwei unbebaute Baulandgrundstücke
 - Teilfläche Siegertplatz (bebaubar auf Basis eines Vorbescheids)
 - Goethestraße/ Ecke Dorfaue; Bebaubar entsprechend der Umgebungsbebauung
- Alle anderen unbebaute Flächen sind Außenbereich (§35 BauGB) und auch ohne Bebauungsplan als Grünflächen geschützt.
- Nach unserer Auffassung sind die grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsziele im Bereich Goethestraße auch ohne B-Plan ausreichend umsetzbar durch die Regelungen § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich und ergänzenden gesetzlichen Regelungen (Naturschutz-, Bodenschutzrecht etc.), zum Beispiel betreffend der Freihaltung des Grünbereiches am Flutgraben, die Freihaltung des Seeuferbereiches von Hauptanlagen, die Zulässigkeit von (gewerblichen) Nutzungen, die Ausbildung von Baufluchten, das Maß der baulichen Nutzung etc.. Das würde bedeuten, dass kein B-Plan (und erst recht keine Veränderungssperre) erforderlich werden.

- Man kann im B-Plan ein bebautes Gebiet hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit "schlechter" stellen als bisher (z. B. MI statt WA), wenn es dafür städtebauliche Gründe gibt (gewollte Nutzungsmischung, Lärmvorbelastung durch Verkehr etc.). Das ist aber nicht unbedingt sinnvoll und kann Konflikte verschärfen.

Kosten B-Planverfahren

- Bei ca. 184 000 qm (18 ha) Geltungsbereich abzüglich ca. 14 800 qm Verkehrsfläche verbleiben ca. 170 000 qm (17 ha) zu beplanende Fläche.
- Für die Vorprüfung Einzelfall und Zulässigkeit des § 13a (1) Nr. 2 BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung (20 000 bis 70 000 qm zulässige Grundfläche)
 - ca. 5 000 € netto 5950 € brutto
- Ausgehend B-Plan der Innenentwicklung möglich – kein Umweltbericht
- B-Plan nach HOAI HZ 1 Mitte ca. 47 000 € 55 930 €
- **oder nach HOAI HZ 2 unten** **ca. 65 000 €** **77 350 €**
- Vermessungskosten (geschätzt) ca. 12 000 € 14 280 €
- Artenschutzuntersuchung (geschätzt) ca. 8 000 € 9 520 €
- schalltechnische Untersuchung (geschätzt) ca. 8 000 € 9 520 €
- Insgesamt sind ca. **95 200 € bzw. 116 620 €** brutto für die Erstellung des Bebauungsplans von der Gemeinde zu finanzieren.

Empfehlung der Verwaltung

- Die Verwaltung kann die Aufstellung des Bebauungsplans Zentrum Zeuthen Ost nicht empfehlen. Die Planungsziele Erhalt von ortsbildprägenden Gebäuden und die Festsetzung Fuß- und Radweg zum Siegertplatz sind nicht umsetzbar (Ausführungen oben) und der Erhalt von nicht störenden Gewerbebetrieben ist auch unter den jetzigen Rechtsbedingungen (§ 34 BauGB) möglich.
- Auch die Planungskosten um die 100 000 € stehen in keinem Verhältnis zu einem nicht definierbaren Nutzen.

Amt für Bauen und Ortsentwicklung
23.08.2019