



Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	BV-077/2022	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Lange		21.11.2022
Einreicher	Bürgermeister, Amt für Bauen und Ortsentwicklung		

Betreff:

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

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	29.11.2022	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Beratung
Ö	06.12.2022	Gemeindevertretung	Entscheidung

Begründung:

Am 22.06.2022 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 Erdgeschossfassade des EDEKA-Marktes wird mit Klinkern und/oder Holz ausgeführt. 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.

Im Erdgeschoss wird ein kleines Café integriert.

Die Obergeschosse sind als Staffelgeschosse mit einer Fläche von 1.521 m² im 1. OG sowie 1.271 m² im 2. OG geplant.

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.

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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 142 und der 5. Änderung des FNP frühzeitig am Verfahren beteiligt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n

Konzeptvorschlag

vBP 142 „Dorfstraße 8-11“

VEP

Begründung

Präsentation

Ersteinschätzung Biotop/ Fauna

5.Änderung FNP und Begründung

[*Schreibfehler korrigiert am 02.12.2022](#)