



Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	BV-110/2024	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Lange		19.02.2024
Einreicher	, Bürgermeister, Amt für Bauen und Ortsentwicklung		

Betreff:

Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 "Fontaneallee 27"

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	27.02.2024	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Beratung
Ö	12.03.2024	Gemeindevertretung	Entscheidung

Begründung:

Die AVI GmbH & Co. Grundstück Zeuthen KG, Neue Promenade 7, 10178 Berlin hat mit Schreiben vom 26.06.2023 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Gemeinde Zeuthen für die an der Fontaneallee gelegene, nördlich an die Luise Residenz anschließende Fläche (Flurstück 93 teilweise) beantragt und sich zur Übernahme der Planungskosten bereiterklärt. Die Diskussion zum geplanten Vorhaben und zum baulich-räumlichen Konzept fand zuletzt im Ortsentwicklungsausschuss Zeuthen in der Sitzung am 21.11.2023 statt. Der Vorhabenträger hat die Hinweise geprüft und soweit möglich hinsichtlich einer Anpassung des Vorhabens berücksichtigt und legt die geänderten Planungen der Gemeinde Zeuthen nunmehr erneut vor.

Durch den Bebauungsplan soll auf der ca. 3,35 ha großen Plangebietsfläche Planungsrecht für folgende Vorhaben, die eine nördliche Abrundung des Standortes Luise Residenz (ehemaliges Seehotel Zeuthen) bilden, geschaffen werden:

Es sind im Norden des Planungsgebietes die Errichtung eines eingeschossigen Hospizgebäudes (Geschossfläche ~1.200 m²) mit 12 Plätzen vorgesehen. Das Hospiz soll durch den Förderverein Hospiz Frischer Aufwind e. V. (bzw. einer noch zu gründenden gemeinnützigen GmbH) betrieben werden. Im Süden des Plangebietes ist die Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes mit 28 eher kleineren und somit in der Gemeinde vorrangig nachgefragten Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 55 m² vorgesehen. Die Baukörper sind derart in Richtung zur Fontaneallee ausgestaltet, damit die Wirkung der dort vorhandenen und geplanten Grün- und Baumflächen nicht zu stark gemindert wird. Die Bauflucht beider Gebäude ist mit ca. 10 m Entfernung zur Fontaneallee aufeinander abgestimmt und korrespondiert somit auch mit der südlich gelegenen Luise Residenz. Das in den 1990er-Jahren errichtete Gebäude ist an der zur Straßenseite gelegenen Außenkante ebenfalls knapp 10 m von der Fontaneallee entfernt.

Die erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder sollen im nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes sowie im Erdgeschoss des Wohngebäudes eingeordnet werden und dominieren somit nicht das wahrnehmbare Nutzungsprofil im Plangebiet von der Fontaneallee aus.

Im Umfeld der beiden Nutzungen Hospiz und Wohngebäude, speziell zwischen beiden geplanten Gebäuden, sind öffentlich zugängliche und extensiv begrünte Grünflächen im Sinne einer Parkanlage mit einer Wegführung von der Fontaneallee in Richtung Dahmeseeufer mit Anbindung an den vorhandenen Uferweg vor der Luise Residenz vorgesehen und sollen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt bzw. vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert werden (ggf. durch Übereignung entsprechender Flurstücke). Die Planungen sehen vor, dass der vorhandene Eichenbestand an der Fontaneallee erhalten bleibt. Eine für Fitness und Sport nutzbare Teilfläche soll an den Weg angebunden werden und außerdem soll eine Bademöglichkeit am Dahmeseeufer geprüft werden (Umweltamt Dahme-Spreewald). Überdies soll die Steganlage

erneuert werden.

In das Bebauungsplangebiet werden aus der Gemarkung Miersdorf, Flur 7 das im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Flurstück 93 sowie Teilflächen der Flurstücke 45 und 177 mit dem Seeuferbereich einbezogen. Auf den Flurstücken 45 und 177 (Eigentum des Bundes) liegen die gewidmete Bundeswasserstraße (nachrichtliche Übernahme erforderlich) und Teilflächen des Ufergrundstückes (entgegen § 6 BbgWG, wonach die Eigentumsgrenzen den Uferlinien folgen sollen), weshalb die Einbeziehung des Uferbereiches in das Planverfahren sinnvoll ist.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfordert eine besondere Berücksichtigung der Umweltbelange, unter anderem da sich auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 93 das Flächennaturdenkmal "Erlenbruch am Sellenzugsee" befindet und das Plangebiet das Seeufer einschließt.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln, der für die Plangebietsfläche eine Wohnbaufläche, eine Sonderbaufläche – Hotel (nur eine unbedeutende Teilfläche), eine Grünfläche eine Wegebeziehung sowie Wasserflächen darstellt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt in enger Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger, der Gemeinde Zeuthen und dem beauftragten Planungsbüro sowie unter Einbeziehung der Gremien der Gemeindevertretung.

Vor dem Satzungsbeschluss ist zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger der Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB abzuschließen.

Dem Beschlussantrag sind neben der formellen Beschlussanlage zur Abgrenzung des Plangebietes erläuternde Unterlagen des Vorhabenträgers zu den geplanten Vorhaben im Plangebiet beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 "Fontaneallee 27". Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde an der Fontaneallee. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 93 sowie 45 und 177 (jeweils teilweise) der Flur 17 der Gemarkung Miersdorf und ist ca. 3,55 ha groß. Der Geltungsbereich ist in der Karte in der Anlage dargestellt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der nördlich an die Luisen Residenz anschließenden Fläche und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Hospiz mit ca. 12 Plätzen und für ein Wohngebäude mit ca. 28 WE sowie für öffentlich nutzbare Grün- und Wegeflächen zwischen Fontaneallee und dem Seeufer. Bei der Planung sind die Erfordernisse des Natur- und Biotopschutzes (u. a. Flächennaturdenkmal "Erlenbruch am Sellenzugsee") besonders zu berücksichtigen. Die im Vorfeld erfolgten Baumfällungen sind im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen vollständig zu ersetzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n

Geltungsbereich
Projektbeschreibung
Lageplan
Lageplan mit Grenzen
3D Visualisierung
Hospiz EG
Hospiz Ansichten
Wohnen EG
Wohnen 1.OG

Wohnen 2.OG
Wohnen Ansichten Nord, Süd
Wohnen Ansichten Ost, West
Stellungnahme Verwaltung
Antwort Forstbehörde
Antwort UAB