



Informationsvorlage

Vorlage Nr.	IV-050/2021	öffentlich	Datum 18.08.2021
Bearbeiter	Frau Lange		
Einreicher	Bürgermeister, Amt für Bauen und Ortsentwicklung		

Betreff:

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte"

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	31.08.2021	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Beratung

Begründung:

In der Gemeindevertreterversammlung am 23.03.2021 wurde der Beschluss zur Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte" gefasst.

Die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen sind:

- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppelhäusern sowie von Stadthäusern,
- Festsetzung von Mischgebieten für Gewerbe- und Wohnnutzungen,
- Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen,
- Festsetzung eines Sondergebietes für Photovoltaikanlagen auf der bisherigen Grünfläche "Begrünte ehemalige Deponie (Altablagerung)" im Bebauungsplan Nr. 115-2,
- Festsetzung der erforderlichen Erschließungsanlagen,
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen,
- Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst und erforderlichenfalls auf externen Flächen.

Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

Im bisherigen Arbeitsstand des Bebauungsplanvorentwurfes soll mittels einer ortstypischen aufgelockerten Wohnbebauung eine Abrundung der Siedlungsstruktur von Zeuthen hergestellt werden. Es wird ein Mix aus überwiegend gering verdichtete (Einzel) Wohnbebauung und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Das wird im Wesentlichen durch die GRZ (0,3 und 0,4), der Bauweise (offen und abweichend) und der Geschossigkeit (2 - 3 Vollgeschosse) geregelt. Dazu tragen auch die öffentlichen und privaten Grünstrukturen bei, die so angeordnet und gestaltet werden, dass sie das Wohngebiet durchgrünen und einen hohen Nutzwert haben sowie das Gebiet mit dem Landschaftsraum verbinden.

Darüber hinaus können Einrichtungen des Gemeinbedarfes und eine Mischbebauung die Nutzungsvielfalt dieses relativ zentralen Siedlungsbereiches deutlich erhöhen. Deren Standorte wurde so gewählt, dass sie am Gebietseingang liegen, möglichst von allen Seiten fußläufig erreichbar sind und einen gemeinsamen funktional-räumlichen Zusammenhang bilden.

Es ist beabsichtigt, die ehemalige Deponie am Standort für die Errichtung eines Solarparks nachzunutzen, um damit einen Beitrag zum Klima-, Natur- und Umweltschutz und der Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg zu leisten.

An der Haupteerschließungsstruktur des Gebietes wird teilweise festgehalten. Die bisherige Verkehrs- und Medieneerschließung für die bestehende Bebauung und für die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern (WA 1-6) erfolgt weiterhin über die Max-Liebermann-Straße und die Otto-Nagel-Allee. Für das Einfamilienhausgebiet ist eine innergebietliche Erschließung mit einem Erschließungsring geplant. Die Hauptverkehrsachse für die geplante Bebauung mit Doppel - / Stadthäusern, die Mischgebiete und die Gemeinbedarfsfläche erfolgt über die geplante "Straße B" (heutige Baustraße).

Darüber hinaus werden einzelne öffentliche Fuß- und Radwege geplant, die eine kurze Verbindung

des inneren Wohngebietes in den umgebenden attraktiven Landschaftsraum ermöglichen.

In Vorbereitung der Beschlussvorlage des Vorentwurfs stellt der Vorhabenträger das Ergebnis der bisherigen Diskussionen vor.

Anlage/n

1. Vorentwurf B 115-3
2. Wegekonzzept
3. Grundinhalte des städtebaulichen Vertrages