

Gemeinde Zeuthen

**Städtebaulicher Rahmenplan
Zentrum Zeuthen**

- Fortschreibung 2013 -



Mai 2013

ews Stadtanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde Zeuthen

**Städtebaulicher Rahmenplan
Zentrum Zeuthen
- Fortschreibung 2013 -**

Auftraggeber:

Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

☎ 033762.753.0
gemeinde@zeuthen.de

Bearbeitung:

ews Stadtsanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26, 10245 Berlin

☎ 030.293811.0
info@ews-stadtsanierung.de

Mai 2013

Inhalt

1. Anlass, Zielstellung, Planverfahren	4
2. Ausgangssituation	5
2.1 Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse.....	5
2.2 Bisherige städtebauliche Entwicklung	6
2.3 Nutzungsstruktur, Erschließung, Ortsbild	6
2.4 Planerische Ausgangssituation	9
3. Entwicklungskonzept	20
3.1 Städtebauliches Leitbild	20
3.2 Nutzung, Bebauung, Erschließung, Ortsbild	21
3.3 Maßnahmekonzept.....	30
3.4 Ausblick	30
Anlage: Karten, Pläne, Tabelle	30

1. Anlass, Zielstellung, Planverfahren

Zielstellung und Inhalt der Fortschreibung

Der städtebauliche Rahmenplan für den Zentrumsbereich Zeuthen aus dem Jahr 2003 soll aufgrund teilweise veränderter Ausgangsbedingungen nach nunmehr rund 10 Jahren fortgeschrieben werden. Das Ziel der Fortschreibung besteht in der Überprüfung und Anpassung der Planungsziele an aktuelle Entwicklungen und Erfordernisse. Die Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes Zentrum Zeuthen wurde analog der Abgrenzung des Jahres 2003 im Wesentlichen beibehalten und nur um einige Grundstücke im Westen des Plangebietes ergänzt (im Bereich der Oldenburger Straße an der westlichen Platzfläche).

Der fortgeschriebene städtebauliche Rahmenplan soll eine Handlungsgrundlage für die städtebaulichen Maßnahmen im Zentrumsbereich Zeuthen für den Zeitraum der kommenden 10 bis 15 Jahre schaffen. Damit dient der städtebauliche Rahmenplan der Vorbereitung eines gezielten und effektiven Einsatzes kommunaler Mittel. Dadurch sollen auch private Investitionen im Zeuthener Zentrum im Einklang mit den kommunalen Entwicklungszielen angestoßen werden.

Im städtebaulichen Rahmenplan werden nach der Analyse der geänderten Voraussetzungen gegenüber dem Planungsstand von 2003 ein städtebauliches Leitbild formuliert, das die Grundlage für das fortgeschriebene Bebauungs- und Nutzungskonzept bildet. Die sich daraus ergebenden kommunalen Maßnahmen werden beschrieben sowie deren Kosten (Grobkostenschätzung) und Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die Maßnahmen werden drei Rangfolgestufen im Sinne von Prioritäten zugeordnet.

Verfahren der Erarbeitung

Die Bearbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes erfolgte schrittweise in einem längeren Planverfahren seit 2010. Zwischenergebnisse wie das städtebauliche Leitbild und der Entwurf wurden mehrmals im Ausschuss für Ortsentwicklung beraten und fortgeschrieben.

Die Öffentlichkeit wurde in drei Schritten an der Planung beteiligt. Ein erstes Bürgerforum am 26.06.2010 mit dem Titel "Zeuthen am Zeuthener See - Entwicklung des Zentrums" diente vor dem Beginn der Bearbeitung der Information über die beabsichtigte Fortschreibung des Rahmenplanes und der Diskussion der Planungsziele. Teil der Veranstaltung war eine organisierte einstündige Fahrt mit einem Motorboot der ortsansässigen Reederei auf dem Zeuthener See. Es wurde festgestellt und diskutiert, wie sich Zeuthen zur Wasserseite hin präsentiert und welche Potenziale für die Ortsentwicklung sich aus der Wasserlage des Zentrums ergeben.



Bürgerforum am 26.06.2010 - Ankündigungspakat und Foto des 2. Teils der Veranstaltung (Foto: Gemeinde Zeuthen)

In einem weiteren Schritt wurde der Entwurf der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes (Stand 02/2012) zusammen mit dem Entwurf des städtebau-

lichen Rahmenplanes für den Zentrumsbereich Miersdorf im Bürgerforum am 31.05.2012 in der Cafeteria der Gesamtschule "Paul Dessau" vorgestellt und diskutiert. Zusätzlich hatte die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Rahmenplanentwurfes (Stand 02/2012) vom 21.05.2012 bis 22.06.2012 in der Gemeindeverwaltung die Gelegenheit zur Einsichtnahme und zu Stellungnahmen. Mehrere Bürger hatten sich mit Stellungnahmen beteiligt (Vgl. dazu Pkt. 3.2).

Zudem erhielten wichtige Behörden den Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes (Stand 02/2012) zur Stellungnahme. Die Ergebnisse der Beteiligung sind in die Planung eingeflossen.

Der städtebauliche Rahmenplan wird im Sinne einer Selbstbindung durch die Gemeindevertretung beschlossen.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse

Lage der Gemeinde

Zeuthen liegt im Norden des Landkreises Dahme-Spreewald am Zeuthener See, der zu den Dahmegewässern gehört. Von der südöstlichen Stadtgrenze Berlins ist Zeuthen nur durch die nördlich benachbarte (flächenmäßig kleinere) Gemeinde Eichwalde getrennt.

Zu ausgewählten Orten in der Umgebung betragen die Entfernungen (Luftlinie) vom Rathaus Zeuthen, das sich im Planungsgebiet befindet:

- Altstadt Berlin-Köpenick (nördlich): 10,5 km
- Stadtzentrum Königs Wusterhausen (südwestlich): 6,5 km
- Rathaus Eichwalde (nördlich): 2,4 km
- Flughafen Berlin Brandenburg (nordwestlich): 8,0 km.

Lage des Plangebietes in der Gemeinde

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 36 ha befindet sich im Osten der Gemeinde und umfasst die Flächen um den S-Bahnhof Zeuthen bis zum Zeuthener See. Mit der Dorfaue enthält das Plangebiet den Siedlungsursprung im östlichen Gemeindegebiet und mit Rathaus, Kirche und S-Bahnhof wichtige Einrichtungen für die gesamte Gemeinde.

Die nord-südlich verlaufende Bahntrasse teilt das Plangebiet (wie auch das Gemeindegebiet). Durch das Plangebiet verlaufen die zwei Landesstraßen L 401 und L 402: die L 401 von Nord nach Süd (östlich der Bahntrasse) und die L 402 von West nach Ost bis zur L 401 am südlichen Rand des Plangebietes.

Eigentumsverhältnisse

Grundsätzlich gilt, dass im Zentrumsbereich Zeuthen die Verkehrs-, öffentlichen und Gemeinbedarfsflächen im Plangebiet, einschließlich der Platzflächen, im Besitz der Gemeinde und die Baugrundstücke einschließlich rückwärtiger Gärten und Freiflächen im privaten Besitz sind. Einen Teil der ehemaligen Bahnflächen einschließlich des Gebäudes des Güterbodens im Bereich der Ladestraße nord-östlich des S-Bahnhofes Zeuthen hat die Gemeinde vor einigen Jahren erworben. Außerdem befindet sich das schmale Grundstück mit dem Selchower Flutgraben im kommunalen Eigentum.

In alten Karten und Bebauungsplänen können die Etappen der Siedlungsschließung und veränderte Planungen (z.B. Straßenführung) gut nachvollzogen werden. Als Beispiel sei auf die vorstehende Karte aus dem Jahre 1927 verwiesen: Dort sind Planungsansätze für neue Straßen im Bereich südöstlich der Goethestraße enthalten ("Str. 19, 20, 21"), die mit einer Verrohrung/ Verlegung des Flutgrabens verbunden gewesen wären und so nicht umgesetzt wurden.

Einen guten Überblick über die Siedlungsentwicklung in Zeuthen seit dem 19. Jahrhundert vermitteln auch die folgenden Ausschnitte aus (historischen) topographischen Karten.



Siedlungsentwicklung in Miersdorf und Zeuthen (Quelle: topografische Karten)

Baudaten wichtiger Gebäude

Nachfolgend sind zu den erhaltenen, städtebaulich dominanten Gebäuden die Entstehungsdaten aufgeführt:

- Rathaus, Schillerstraße 1: 1900 (Grundsteinlegung, (ursprünglich Schule, Rathaus ab 1932)
- Martin-Luther-Kirche, Schillerstraße: 1913/14
- Feuerwehr, Alte Poststraße 8: 1927/28
- Schule, Schulstraße 4: 1931/32 (außerhalb Plangebiet)

Siedlungsbestand 1931

Das in der Abbildung wiedergegebene Foto von 1931, aufgenommen aus einem Flugzeug, bietet eine Momentaufnahme des Siedlungsbestandes und der städtebaulichen Entwicklung zu diesem Zeitpunkt im Plangebiet:

- Die gegenwärtig baulich genutzten Grundstücke waren 1931 bereits überwiegend bebaut. Das Siedlungsgefüge dieser Zeit entspricht daher (im Bereich des Plangebietes) im Grundsatz schon dem heutigen Zustand.
- Die städtebaulich dominantesten Gebäude zu dieser Zeit an der Miersdorfer Chaussee, Goethestraße, Schillerstraße (Rathaus, Kirche) bilden auch heute noch die baulichen Dominanten.
- Von den bestehenden Hauptsiedlungsachsen Dorfaue und See-/ Goethestraße östlich und Miersdorfer Chaussee westlich der Bahntrasse erfolgten weitere Erschließungen Parzellierungen und Bebauungen in die benachbarten Siedlungsflächen (sichtbar z.B. im Bereich Oldenburger Straße links vorn im Bild).
- Die Schule an der Schulstraße befand sich im Bau "auf grüner Wiese" (Einweihung im Mai 1932). Bis dahin befand sich die Schule im heutigen Rathaus.
- An der Nordseite der Wilhelm-Guthke-Straße ist außer der in Bau befindlichen Schule nur ein bebautes Grundstück erkennbar; die Schulstraße, die zur Jahrhundertwende auch als Weg noch nicht vorhanden war, ist bereits angelegt.
- Die Straßen wurden meist konsequent bepflanzt. Dies geschah spätestens, wenn die (meisten) Grundstücke bebaut waren.
- Die tiefen Grundstücke an der westlichen Dorfaue wurden im hinteren Bereich – zum Graben hin – landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt.
- Der Friedhof ist in der Ausdehnung der 1. Erweiterung (nach Westen) vorhanden.



Luftaufnahme, 1931

[Quelle: Zeuthen – Geschichte und Geschichten.- 1998]

DDR-Zeit und nach 1990

Die bauliche Entwicklung in der DDR-Zeit beschränkte sich im Plangebiet im Wesentlichen auf die Errichtung weniger Gebäude wie Einfamilien- und Wochenendhäuser. Ab 1990 war - allgemeinen Trends folgend – eine verstärkte Bautätigkeit auch im Zentrum Zeuthen festzustellen. Neben der Sanierung vorhandener Bausubstanz und dem Abriss einzelner Gebäude entstanden mehrere Neubauten auf ehemals unbebauten oder untergenutzten Grundstücken. Zu den nach 1990 (einige davon nach 2003) bis heute errichteten Gebäuden gehören:

- die Wohnanlage Dorfaue 8-9 (ehemaliger Rosengarten),
- Wohn- und gewerbliche Gebäude im Südwesten der Straße Dorfaue,
- Einkaufsmarkt Goethestraße/ Forstweg (Kaiser's-Markt),
- Ärztehaus Goethestraße 3,
- Erweiterungsbau Hotel Zeuthener Hof, Goethestraße,
- Haus Zeuthen Miersdorfer Chaussee/ Bahnstraße,
- Erweiterungsbau der Feuerwehr (neues Gerätehaus),
- Bäckerei/ Café Goethestraße 15,
- einzelne Lückenbauten.

2.3 Nutzungsstruktur, Erschließung, Ortsbild

Nutzungen

allgemeine Charakteristik der Gemeinde

Die Ortslage Zeuthen ist durch ausgedehnte Einfamilienhaus- und Wochenendhausgebiete mit wenigen eingestreuten gewerblichen Ansiedlungen geprägt, die durch Wald- und Gewässerflächen umrahmt und durchdrungen werden. Zeuthen wird geschätzt wegen seiner Lage am Wasser: die Länge der "Küstenlinie" am Zeuthener See beträgt über 4,5 km, wobei die Ufer des zum Gemeindegebiet gehörenden Miersdorfer Werders nicht mitgerechnet sind. Der Uferbereich ist durchsetzt von Steganlagen der zahlreichen Bootshäuser und Wassersport- und Angelvereine und wird im übrigen durch Wohnbebauung, Heimanlagen und Beherbergungsbetriebe (z. T. in markanten Villen) aber auch durch einige unverbauete Abschnitte geprägt. Typisch sind die zahlreichen schmalen Seezugänge, die für die Löschfahrzeuge der Feuerwehr eingerichtet wurden und nun auch an überwiegend bebauten Uferbereichen einen Zugang ermöglichen.

Konzentrationen von Dienstleistungs-, Einzelhandels-, gewerblichen und Gemeinbedarfseinrichtungen im Gemeindegebiet finden sich vor allem im alten Miersdorfer Ortszentrum und im Umfeld (beiderseits) des S-Bahnhofes bis zum Rathaus Zeuthen (Goethestraße) innerhalb des Plangebietes Zentrum Zeuthen.

Die Potenziale für bauliche Verdichtungen und die Lage im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg in wald-/ und seenreicher Landschaft und günstiger verkehrlicher Erreichbarkeit begünstigte nach 1990 (rund 7.800 Ew) - nach anfänglicher Stagnation - eine insgesamt positive Entwicklung der Einwohnerzahl, die bis heute auf über 10 000 Einwohner gestiegen ist.

Städtebauliche Struktur, Nutzungen

→ Karte "Bebauung und Nutzung Bestand"

→ Karte "Bestand - Luftbild"

Das Plangebiet umfasst das Ortszentrum Zeuthen um den S-Bahnhof bis zum Zeuthener See mit Rathaus, Kirche, Dorfanger (Dorfaue), Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnnutzungen.

Durch die Bahntrasse ergibt sich ein kleinerer westlicher und ein größerer östlicher Teilbereich des Plangebietes. Während der westliche Teil zu den planmäßig angelegten und hinsichtlich Erschließungsraster und Grundstückszuschnitten recht gleichmäßig strukturierten Siedlungsgebieten zählt, haben sich im Teil östlich der Bahn stärker die Einflüsse der ursprünglich gewachsenen Siedlungsstruktur mit dem Dorfanger, dem Flutgraben mit benachbarten Freiraumstrukturen und den alten Wegeverbindungen, die später zu Straßen ausgebaut wurden,

niedergeschlagen. So erklärt sich das große Quartier mit den teilweise großen Grundstücken zwischen Goethestraße, Dorfau, und Ahornallee.

Das Plangebiet beinhaltet mit dem S-Bahnhof ein wichtiges "Eingangstor" Zeuthens in Richtung Rathaus/ Zeuthener See und in Richtung Miersdorf und besitzt dadurch eine große Bedeutung für das Ortsbild und Image der Gemeinde.

Im Plangebiet überwiegt die Wohnnutzung in Einzelhäusern (Ein- und Mehrfamilienhäuser) verschiedenen Bautyps (bauzeitabhängig) auf Grundstücken zwischen 420 m² bis über 4.000 m². Im Plangebiet wohnen rund 500 Einwohner. Die Durchschnittsgröße der "klassischen" Baugrundstücke beträgt etwa 900 - 1.200 m²; die Grundflächenzahlen (GRZ) liegen etwa zwischen unter 0,1 und 0,5. Es überwiegt Ein- bis Dreigeschossigkeit bei teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Beiderseits des S-Bahnhofes fällt die städtisch anmutende, bis zu dreigeschossige gründerzeitliche Bebauung (Schwerpunkte Miersdorfer Chaussee und Goethestraße) auf.

Sehr vereinzelt finden sich im gesamten Plangebiet einzelne Baulücken sowie untergenutzte Grundstücke.

Gemeinbedarf, Gewerbe

Im Vergleich zum übrigen Gemeindegebiet (mit Ausnahme des Zentrums Miersdorf) enthält das Plangebiet eine hohe Konzentration an Gemeinbedarfs-, Dienstleistungseinrichtungen und sonstigen Gewerbebetrieben (Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergung) - meist in Erdgeschoss - mit Schwerpunkten beiderseits des S-Bahnhofes in der Miersdorfer Chaussee und in der Goethestraße. Reine gewerbliche Nutzungen sind die Ausnahme (u. a. Bootshäuser im Bereich Dorfau, Kaiser's-Markt, Kfz-Werkstatt Goethestraße). Einige Gewerbeeinheiten/ Ladenlokale - vor allem in der Goethestraße - stehen leer.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen belegen die Zentralität des Plangebietes:

- Rathaus Zeuthen (Gemeindeverwaltung) Schillerstr. 1
- Feuerwehr Alte Poststr. 8
- (evangelische) Martin-Luther-Kirche Schillerstr. 3
- Friedhof Zeuthen mit Trauerhalle Wilhelm-Guthke-Straße

Schule, Sportplatz

Außerdem befinden sich unmittelbar nördlich des Plangebietes beiderseits der Schulstraße die Flächen der Gesamtschule "Paul Dessau" und des Sportplatzes. Die Sport- und Mehrzweckhalle auf dem Schulgelände wird für den Schul- und Vereinssport sowie für kulturelle Veranstaltungen genutzt.

Kleingärten

Als Besonderheit ist die Kleingartenanlage zwischen Flutgraben und Bahntrasse im Nordwesten des Plangebietes zu erwähnen, die sich nach Norden noch fortsetzt.

Nutzungskonflikte

Aufgrund der Nachbarschaft von Wohn- und gewerblichen sowie Gemeinbedarfsnutzungen sind die Baugebiete vorwiegend als Mischgebiete sowie als allgemeine Wohngebiete zu charakterisieren. Konflikte zwischen baulichen Nutzungen bilden die Ausnahme. Schwerer wiegt der Konflikt zwischen den verkehrsbedingten Lärmimmissionen durch die Bahn sowie die Landesstraßen und anliegenden schützenswerten Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen.

Ortsbild und Denkmalschutz

Ortsbild

Eine deutliche räumliche Zäsur im Plangebiet bildet die nord-südlich verlaufende Bahntrasse, die nur am Bahnübergang Forstweg (alle Verkehrsarten) und am nördlichen Bahnhofszugang durch den Fußgängertunnel gequert werden kann. Außerdem wird das Plangebiet durch den Selchower Flutgraben und sich in Teilbereichen anschließende naturnahe Freiflächen (auf Privatgrundstücken) gegliedert. Graben und Freiflächen sind von ausgewählten Punkten erlebbar/ einsehbar.

bar. Die Freiflächen bilden ebenso einen interessanten Kontrast zum bebauten Bereich wie der Zeuthener See mit den Zugängen an der Feuerluke Dorfaue sowie am Siegertplatz und am Rathausplatz..

Im Zeuthener Zentrum fällt die hohe Zahl an gründerzeitlichen Gebäuden und baulichen Details (z.B. Fassade, Fenster, Einfriedungen etc.) auf, die das Ortsbild positiv prägen. Sowohl Giebel- als auch Traufstellung der Gebäude - bei teilweise individuellen Dachformen mit aufwändigen Dachaufbauten sind im Straßenbild charakteristisch. Als herausragende städtebauliche Dominanten sind Rathaus, Kirche, Feuerwehr und die Kapelle auf dem Friedhof sowie der S-Bahnhof mit der Bahnsteigüberdachung zu nennen. Schwerpunkte dominanter Bebauung hinsichtlich Geschossigkeit, Fassadenbreite, Straßenraumprofil befinden sich beidseitig des S-Bahnhofes in der Goethestraße und der Miersdorfer Chaussee. Dort sind auch weitgehend einheitliche Baufluchten zu verzeichnen.

An der Dorfaue - dem räumlichen Siedlungsursprung Zeuthens - befinden sich einige in der baulichen Struktur weitgehend erhaltene Hofanlagen und ortsbildprägende Gebäude (gründerzeitlich überformte Bauernhäuser).

Straßenräume

Die übliche Breite der Straßenräume im Plangebiet beträgt 12-16 m. Die Wirkung der Straßenraumbreite erhöht sich durch die von der Grundstücksgrenze zurückgesetzte Bauflucht in den meisten Straßen, auch wenn die Vorgärten überwiegend eingezäunt und/ oder mit Hecken an der Grundstücksgrenze bepflanzt sind. In den Straßen mit erkennbarer Bauflucht beträgt der Abstand der Gebäude auf beiden Straßenseiten überwiegend zwischen 20 m (z.B. Goethestraße (Nord), Alte Poststraße) bis zu 35 m (z.B. Goethestraße (Süd)).

In den Geschäftsstraßen Miersdorfer Chaussee, Goethestraße und angrenzenden Grundstücken wurden einige Vorgärten aufgegeben zu Gunsten von zusätzlichen Aufenthalts- und Lagerflächen. Auch wenn die individuelle Gestaltung dieser Flächen nicht der im Gehweg entspricht, entsteht der Eindruck eines breiteren Gehwegbereiches und somit Straßenraumes.

Der kurze Straßenabschnitt der Goethestraße (West) zwischen Bahnhof und Kreuzung Alte Poststraße kann als Besonderheit gelten, denn hier beträgt die Breite des Straßenraumes (zwischen den Baufluchten), der in voller Breite Verkehrsfläche ist, nur ca. 13,5 m. Dadurch wirkt dieser Straßenraum enger und städtischer als alle anderen Straßen im Plangebiet, was zu einer reizvollen torartigen Situation am östlichen S-Bahnausgang führt - eine Qualität, die es zu entwickeln gilt.

Fast alle Straßenräume werden durch die – wenngleich teilweise lückenhaften - Baumpflanzungen geprägt und besitzen somit Alleecharakter. Die Alleen unterstützen den Eindruck der insgesamt stark durchgrünten Siedlungsstruktur im Ortszentrum Zeuthen.

Plätze

Zu den platzartige Straßenräumen im Plangebiet zählen der begrünte Platz an der Oldenburger Straße ("Oldenburger Platz"), die Dorfaue als angerartige, begrünte Platzfläche sowie der Siegertplatz und der Rathausplatz am Zeuthener See. Der Rathausvorplatz, der Kirchvorplatz (Eigentum der ev. Kirchengemeinde) sowie in gewisser Weise der Platz zwischen Feuerwehr und Schulstraße besitzen eher den Charakter von Vorplätzen. Keine Platzflächen im engen Wortsinne, aber ein Straßenraum mit besonderer städtebaulicher Bedeutung auf Grund seiner Funktion ist der nördliche Abschluss der Miersdorfer Chaussee mit dem S-Bahn-Zugang.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich folgende Einzeldenkmale, die - mit Ausnahme der Kirche - erst nach Beschluss des städtebaulichen Rahmenplanes von 2003 unter Schutz gestellt wurden:

- Kirche (Schillerstraße / Wilhelm-Guthke-Straße),
- Gemeindeschule - heute Rathaus (Schillerstraße 1),
- Bahnhof Zeuthen, bestehend aus Stationsgebäude einschließlich Zugangstreppe, Bahnsteig mit Überdachung, Personentunnel mit östlichem Zugang und westlichem Doppelzugang mit Pavillon sowie Güterschuppen mit Kopframpe und Ladezufahrtsstraße (Goethestraße 26b, Bahnstraße),
- „Landhaus“ mit Nebengebäuden und Terrasse (Goethestraße 19),
- Schule mit Turnhalle (Schulstraße 4).

Die Denkmale sind in den Karten und Plänen in der Anlage mit einem Symbol gekennzeichnet. Hinsichtlich des Bodendenkmalschutzes weist die Untere Denkmalschutzbehörde darauf hin, dass Bodeneingriffe in den historischen Dorfanger (Dorfau) und Straßenbaumaßnahmen allgemein rechtzeitig mit ihr abzustimmen sind bzw. die Anträge auf denkmalrechtliche Erlaubnis zu stellen sind.



Einzeldenkmale Kirche, Rathaus und Güterboden (als Teil des Bahnhofes)

Freiraum

Freiflächen

Das Plangebiet besitzt - einschließlich der Bauflächen - eine deutliche landschaftliche Prägung, die sich ergibt durch

- den hohen Freiflächenanteil auf den großen Baugrundstücken (v. a. Goethestraße Süd und Dorfau) mit Altbaumbestand,
- naturnahe, zusammenhängende Freiflächen auf den unbebauten Grundstücken/ Grundstücksteilen im Bereich des Flutgrabens,
- die großen öffentlichen Grünflächen (Rathaus- und Siegertplatz am Seeufer, Dorfau, Flächen vor dem Rathaus und um die Kirche, Friedhof, "Feuerwehrplatz"),
- kleinere waldnahe Flächen im Norden des Plangebietes an der Bahntrasse und am Flutgraben,
- den Alleebaumbestand in den Straßenräumen,
- die Erlebbarkeit der Gewässer (Zeuthener See, Flutgraben).

In der nachfolgenden Karte sind die beschriebenen privaten und öffentlichen Frei- und Wasserflächen sowie die Bäume im Plangebiet dargestellt.



Freiflächen und Baumbestand im Plangebiet

Natur- und Landschaftsschutz

Zu den nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz gesetzlich geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Plangebiet (ohne gesonderte Unterschutzstellung) zählen insbesondere:

- die Knöterichwiese südwestlich des Flutgrabens sowie der Bruchwald im gleichen Bereich (§ 32 BbgNatSchG),
- die Alleen (§ 31 BbgNatSchG),
- die naturnahen unverbauten Bachabschnitte und das Kleingewässer südlich von Am Postwinkel (§ 32 BbgNatSchG).

Bäume

Die Alleebäume sind teilweise bis zu 80/90 Jahre alt und beeinflussen den Straßenraumcharakter positiv. In vielen Straßenabschnitten sind durch die großen Stammdurchmesser die Gehwegbereiche sehr eng (z.B. Ahornallee); die Wurzeln der alten Bäume sind teilweise in die Bordsteine eingewachsen.

Zudem befinden sich im Plangebiet einige alte große Einzelbäume, wozu einige Bäume in der südlichen Verlängerung der Dorfaue auf der Seeuferseite und ein Einzelbaum am Flutgraben gegenüber dem Parkplatz Schulstraße gehören.

Gewässer

Der überwiegend "schnurgerade" Verlauf des Selchower Flutgrabens ist Ergebnis von Begradigungen in zurückliegender Zeit. Der Graben wirkt dadurch etwas "steril" und besitzt Potenziale zur Renaturierung der Uferbereiche. Der Flutgraben dient als Vorfluter u. a. für die sichere Regenwasserableitung vom Flughafen BBI. Die privaten und öffentlichen Freiflächen parallel des Grabens sowie der kleine Teich südlich von Am Postwinkel besitzen für den Biotopverbund im Plangebiet eine große Bedeutung.

Das Zeuthener Seeufer ist zwischen Rathaus- und Siegertplatz vor allem geprägt durch die Bootshäuser und Segelvereine mit ihren Bootssteganlagen. Kleine naturnahe Uferabschnitte finden sich nur in Teilbereichen vor Privatgrundstücken und vor der Feuerluke.

Verkehr

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch den S-Bahnhof an das Nahverkehrssystem Richtung Berlin und Königs Wusterhausen angebunden. Die behindertengerechte Umgestaltung des vorhandenen Bahnzu- und -durchganges (mit Aufzügen beidseitig der Bahn und auf dem Bahnsteig) ist mit der Deutschen Bahn abgestimmt und befindet sich in Vorbereitung. Ein ebenerdiger Bahnsteigzugang befindet sich am südlichen Bahnsteigende zum Forstweg.

Die Buslinien 731 (über Miersdorf, Schulzendorf und Waltersdorf zum S-Bahnhof Eichwalde) und 734 (über Miersdorf, Schulzendorf und Waltersdorf zum S-Bahnhof Schönefeld) beginnen bzw. enden am S-Bahnhof Zeuthen auf der westlichen Bahnseite an der Miersdorfer Chaussee. Die Buslinien 733 (über Eichwalde, Berlin-Schmöckwitz, Wernsdorf, Niederlehme, Miersdorfer Werder zum S-Bahnhof Königs Wusterhausen) beginnen bzw. enden am S-Bahnhof Zeuthen auf der östlichen Bahnseite (Goethestraße).



*Bus der Linie 733
östliche der Bahn*

Straßen

Als überörtliche Hauptverkehrsstraßen durchläuft die L 401 (Goethe- und Seestraße) das Plangebiet mit Anbindung nach Berlin (Norden) und Königs Wusterhausen (Süden). Die L 402 (Forstweg) an der südlichen Bearbeitungsgrenze bindet von Westen über die Bahntrasse an die L 401 an. Die L401 wurde aus Richtung Wildau bis zur Kreuzung Alte Poststraße erneuert (Asphaltfahrbahn); der nördliche Abschnitt mit sehr schadhafter Kleinsteinpflasterung in der Fahrbahn ist planerisch in der Vorbereitung der Erneuerung.

Alle übrigen Straßen sind als Anlieger- und Sammelstraßen eingestuft und dienen der Erschließung.

Die Straßen sind überwiegend gepflastert (aus der Zeit ab 1900) und die Gehwege nur teilweise befestigt. Wie bei anderen Straßen im Gemeindegebiet gibt es auch unbefestigte Straßenabschnitte (z.B. Mozartstraße).

Als Problem stellt sich die Trennwirkung der Bahntrasse im Gemeindegebiet und im Plangebiet dar: Der Bahnübergang Forstweg wirkt als Engstelle für den Kfz-Verkehr, da weitere, ebenfalls nicht niveaufreie Querungsmöglichkeiten erst in rund 1 km Entfernung nördlich (Nordschranke) und südlich (in Wildau) vorhanden sind. Die Suche mit den Nachbargemeinden nach einer oder mehreren geeigneten niveaufreien Querung(en) (Tunnel oder Brücke) ist noch nicht abgeschlossen. Das nördlich des S-Bahnhofes gelegene ehemalige Stellwerk steht seit einiger Zeit leer.

Ruhender Verkehr

Durch den Bahnhof, der im Sinne von P+R einen großen Einzugsbereich über die Gemeindegrenzen hinaus besitzt, und die zahlreichen Geschäfte, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen entsteht ein großer Parkdruck durch Kfz und Fahrräder im Bahnhofsumfeld bis zum Rathaus. Die Gemeinde ist dem durch schrittweise Einrichtung und Planung zusätzlicher Parkflächen in Bahnhofsnähe (P+R, F+R) erfolgreich begegnet.

Neben dem Bahnhofsumfeld ist an den Gemeinbedarfseinrichtungen sowie in der Dorfaue (Sommermonate) eine erhöhte Nachfrage nach Stellplätzen zu verzeichnen, da auf den entsprechenden Grundstücken selbst nur unzureichend Stellplätze verfügbar sind.



P+R-Platz Stedinger Straße und F+R westlich des Bahnhofes

Fußgänger- und Radverkehr

Im Plangebiet bestehen Potenziale zur Verbesserung des Wegeangebotes für Fußgänger und Radfahrer, die bisher vorrangig auf das Straßennetz angewiesen sind. Im Verlauf des Flutgrabens und des Seeufers könnten Fußgängern und Radfahrern vorbehaltenen Wege den Komfort für diese umweltfreundlichsten Verkehrsarten verbessern.

2.4 Planerische Ausgangssituation

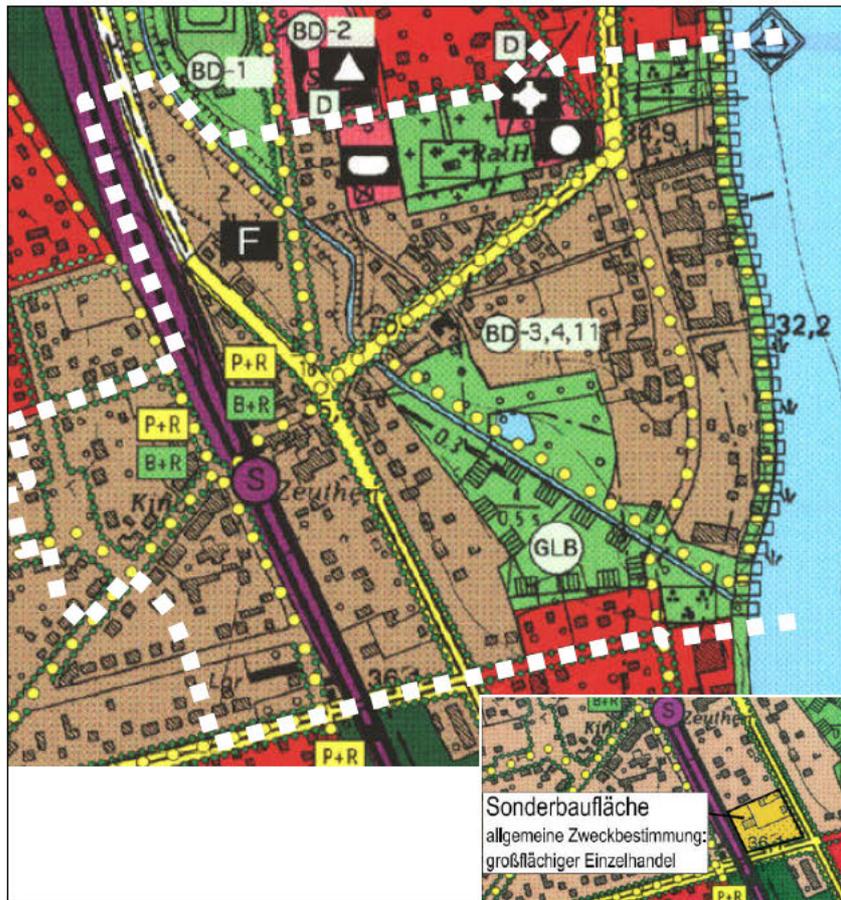
Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Zeuthen (Vgl. Auszug mit Abgrenzung des Plangebietes) sind die vorhandenen und geplante Bauflächen im Zentrum Zeuthen überwiegend als gemischte, teilweise als Wohnbauflächen (Ahornallee, Schillerstraße) dargestellt. Rathaus und Kirche sind als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt, ebenso die Fläche des ehemaligen Bauhofes (für sportliche Zwecke), was inzwischen überholt ist.

Durch die 2. Änderung des FNP ist die Fläche Goethestraße/ Ecke Forstweg als Sonderbaufläche "großflächiger Einzelhandel" dargestellt worden, da sich hier der Kaiser´s-Markt erweitern wird. Weitere Darstellungen des FNP sind:

- Symbol "Feuerwehr" am Feuerwehrstandort Alte Poststraße
- P+R-Plätze im Bahnhofsumfeld,
- Anlage eines Uferweges am Zeuthener See,
- Wegebeziehung entlang des Flutgrabens,
- Freihaltetrasse Verkehr in Verlängerung der Alten Poststraße nach Norden,
- Schiffsanlegestelle für die Fahrgastschiffahrt Rathausplatz,
- öffentliche und private Grünflächen.

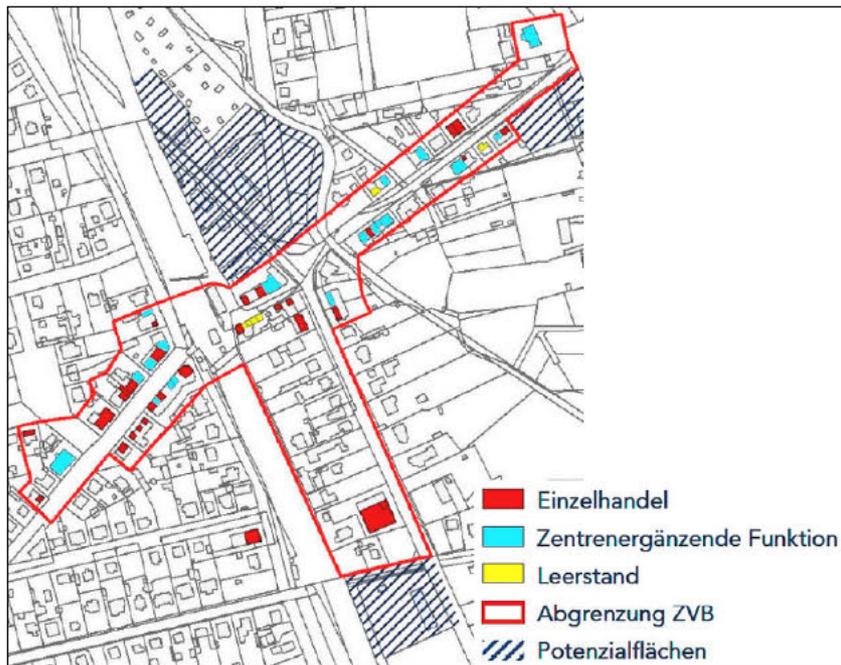
Der städtebauliche Rahmenplan folgt im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Vgl. Abschnitt 3.)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) und aus der 2. Änderung des FNP mit Abgrenzung des Plangebietes

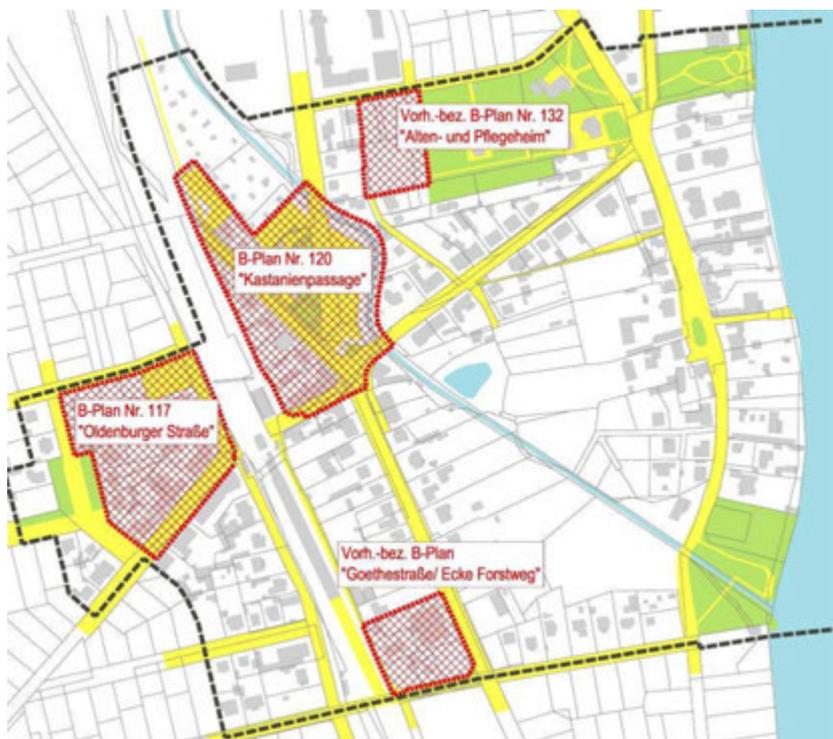
Einzelhandelskonzept

Gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen wurde außer dem zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Miersdorf der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Zeuthen definiert (Vgl. Abbildung).



Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Zeuthen (Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen, Dez. 2011)

Hinsichtlich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wurden vorrangig die Bestandsflächen an der Miersdorfer Chaussee und an der Goethestraße einbezogen sowie drei angrenzende Potenzialflächen festgelegt, die für die behutsame funktionsgerechte Weiterentwicklung des Versorgungsbereiches geeignet sind. Die Potenzialfläche am Forstweg/ Lindenallee liegt außerhalb des eigentlichen Bearbeitungsgebietes und ist nur teilweise verfügbar (Waldfläche, vgl. FNP). Auf der westlichen Potenzialfläche an der Goethestraße/ Dorfaue ist ein Grundstück bereits bebaut (Bäckerei/ Café); das städtebaulich wichtige Eckgrundstück ist noch verfügbar. Die dritte Potenzialfläche umfasst Flächen des Bebauungsplanes Nr. 120 (siehe weiter unten).



Abgrenzung rechtskräftiger Bebauungspläne

Bebauungspläne

In vorstehender Übersicht ist die Abgrenzung rechtskräftiger Bebauungspläne im Zentrum Zeuthen dargestellt:

- B-Plan Nr. 117 "Oldenburger Straße": bestandsorientierte Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen etc.)
- B-Plan Nr. 120 "Kastanienpassage": Bauliche Neufassung des Kreuzungsbereiches Goethestraße/ Alte Poststraße, Bebauung des Parkplatzes Schulstraße und neue, bereits errichtete Parkplätze Schulstraße Ostseite und Alte Poststraße (Vgl. weiter unten);
- vorhabenbezogener B-Plan Nr. 132 "Alten- und Pflegeheim": planungsrechtliche Vorbereitung des geplanten Alten- und Pflegeheimes
- vorhabenbezogener B-Plan "Goethestraße/ Ecke Forstweg" (gemäß 1. Änderung): Grundlage für die Errichtung und nunmehr geplante Erweiterung des Kaiser's-Marktes

Die Abgrenzung der rechtskräftigen Bebauungspläne ist in den Karten und Plänen des städtebaulichen Rahmenplanes als Information enthalten.



Bebauungsplan Nr. 120 "Kastanienpassage" (Auszug Planzeichnung)

Der B-Plan Nr. 120 "Kastanienpassage" entspricht nicht mehr vollständig den aktuellen Planungszielen der Gemeinde und wird daher auch nur teilweise im städtebaulichen Rahmenplan berücksichtigt. Auf Grundlage des B-Planes verwirklicht wurden die beiden westlichen Parkplätze, der Neubau eines Gerätehauses der Feuerwehr sowie ein Lückenbau auf der südwestlichen Seite der Alten Poststraße.

weitere Planungen und Maßnahmen

Für einige Teilmaßnahmen der Aufwertung des Zentrums Zeuthen liegen bereits Planungen und Voruntersuchungen vor, die als Grundlage für die weitere Vorbereitung der Maßnahmen dienen können. Das betrifft folgende Untersuchungen

- Städtebaulicher Rahmenplan sowie Entwurf Siebertplatz,
- Gestaltungskonzept westliches Bahnhofsumfeld/ Miersdorfer Chaussee,
- Gestaltungskonzept Rathausvorplatz,
- Vorplanung Parkplatz Güterboden,
- Planungen und Untersuchungen zur Nachnutzung des Gebäudes Güterboden,
- behindertengerechter Bahnhofszu- und -durchgang,
- Analysen und Vorplanungen zum Feuerwehrstandort,
- Vorentwurf Erneuerung der Ortsdurchfahrt L 401 (2. BA, 1. TA) sowie Vorplanung der Seitenbereiche.

Diese geplanten Maßnahmen werden - je nach Vorbereitungs- und Abstimmungsstand - in das Bebauungs- und Nutzungskonzept sowie in das Maßnahmenkonzept des städtebaulichen Rahmenplanes übernommen.

Städtebaulicher Rahmenplan 2003

Für den Zentrumsbereich Zeuthen wurde zuletzt im Jahr 2003 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Dabei wurde der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 1995 - bei etwas veränderter Abgrenzung und inhaltlicher Ausrichtung - fortgeschrieben und am 02.07.2003 durch die Gemeindevertretung im Sinne einer Selbstbindung beschlossen.

Veränderte Ausgangsbedingungen

In der nachfolgenden Karte sind wesentliche Veränderungen im Zentrumsbereich Zeuthen auf Grundlage des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes aus dem Jahr 2003 dargestellt. Neben den Maßnahmen, die in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Rahmenplan umgesetzt wurden (z. B. B-Plan Nr. 132 "Alten- und Pflegeheim", Neubau Feuerwehrgerätehaus) ergaben sich zwischenzeitlich neue Rahmenbedingungen und damit auch Chancen für die Ortsentwicklung (z. B. Grundstück Dorfaue 1 am Siegerplatz: jetzt kommunal).

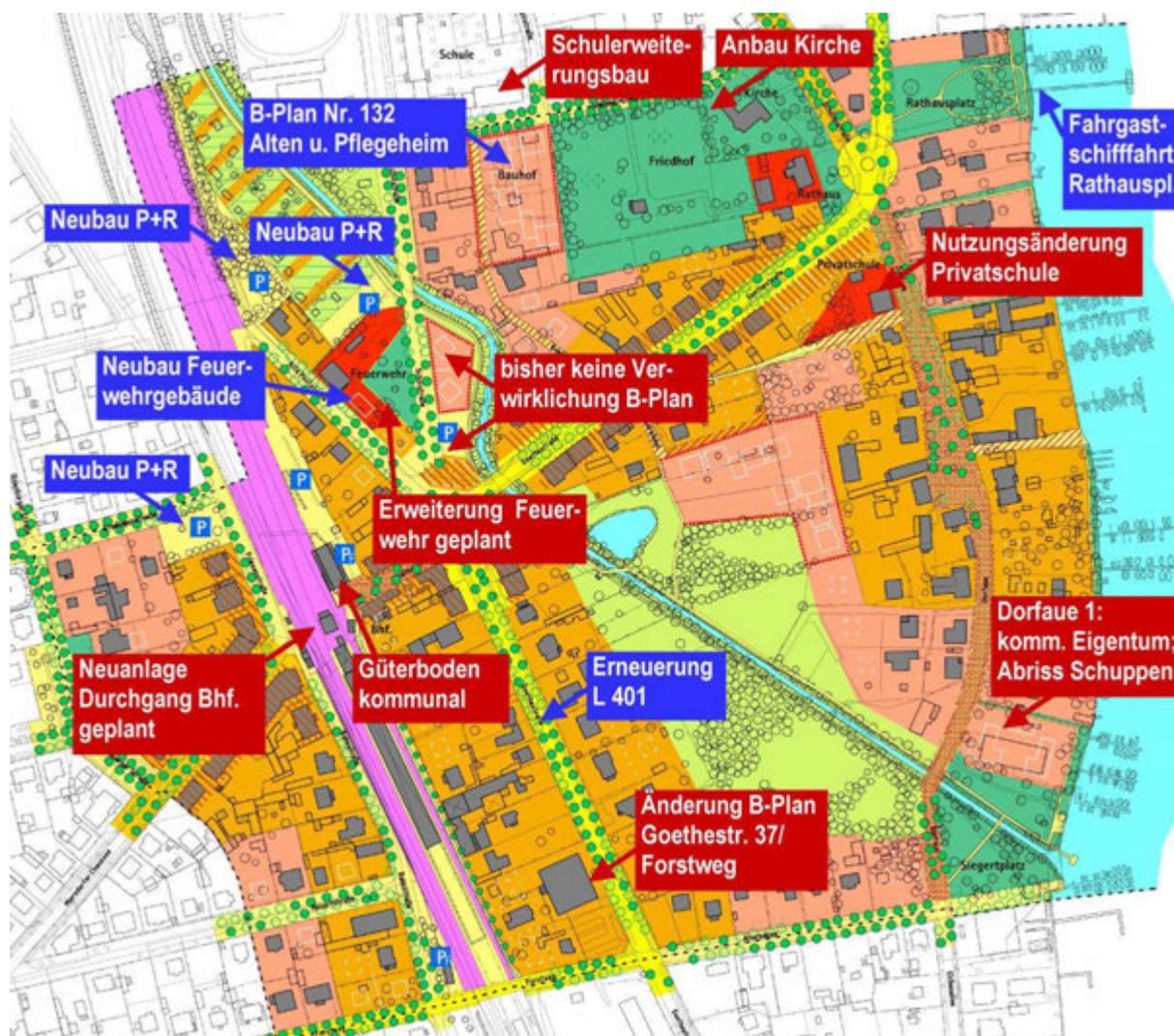


Abb.: Wesentliche Veränderungen im Zentrumsbereich Zeuthen seit 2003
blau: in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Rahmenplan 2003
rot: veränderte Ausgangsbedingungen gegenüber 2003

3. Entwicklungskonzept

3.1 Städtebauliches Leitbild

Leitbild

→ Plan "Bindungen, Leitbild, Planungsziele"

Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung besteht in der Steigerung der Zentralität und Attraktivität des Zentrums Zeuthen als Standort für zentrale Einrichtungen, Gewerbe und Einzelhandel sowie als Wohn- und Erholungsstandort.

Das städtebauliche Leitbild für die weitere Entwicklung des Zentrums Miersdorf ist im Plan "Bindungen, Leitbild, Planungsziele" inhaltlich enthalten und lässt sich wie folgt formulieren:

- Bipolare Zentrenstruktur der Gemeinde: Zentrum Zeuthen - gesamtgemeindliche und überörtliche Bedeutung, Zentrum Miersdorf - örtliche Bedeutung für den gesamten südwestlichen Teil der Gemeinde, partiell für die gesamte Gemeinde.
- Funktionelle Stärkung, Entwicklung des Ortsbildes, Herausarbeitung des Wasser- und Landschaftsbezuges im Zentrum Zeuthen als vorrangige Ziele der städtebaulichen Entwicklung.
- Erhalt und Qualifizierung der Gemeinbedarfs- und sonstigen öffentlichen Nutzungen als Schwerpunkt und Rückgrat der funktionellen Bedeutung des Zentrums Zeuthen; dazu: arbeitsteilige Verteilung ausgewählter Gemeinbedarfsnutzungen in den Zentren Zeuthen und Miersdorf (Verwaltung, Heimatfreunde, Senioren, Jugendfreizeit, Bibliothek); Gebäude Güterboden: Etablierung zentrumsstärkender, möglichst öffentlicher Nutzung(en).
- Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Zentrum Zeuthen; Konzentration von Einzelhandel und publikumswirksamen gewerblichen Nutzungen insbesondere in der Achse Miersdorfer Chaussee - Goethestraße bis Rathaus; Schaffung günstiger Ansiedlungsvoraussetzungen (öffentlicher Raum, Planungsrecht bei Erforderlichkeit); Erhalt und Entwicklung des vorhandenen Standortes Goethestraße/ Forstweg.
- Stärkung des Gastgewerbes und touristischer Angebote zur Belebung des Zentrums:
 - Förderung des Gastgewerbes, vor allem in Seeufernähe,
 - Tourismus-Informationsmöglichkeiten (Pläne, Aushänge, Beratung z. B. im Rathaus),
 - Radwandern (Radrouten Regionalparks), Fahrradverleih/ -reparatur,
 - Wasserwandern ("Märkische Umfahrt"): Anlegemöglichkeiten, Biwak-/ Wasserwanderrastplatz,
 - Öffentliches WC.
- Entwicklung der öffentlichen Grün- und Freiflächen als Aufenthaltsbereiche hoher Qualität und als Freizeit-Angebote:
 - Rathausplatz,
 - Siegertplatz mit Erweiterung,
 - Oldenburger Platz (Oldenburger Straße),
 - Friedhof,
 - Weg am Flutgraben.
- Erhalt und Berücksichtigung des Biotopverbundes, insbesondere im Verlauf des Flutgrabens und anliegender Freiflächen.

- Hohe Gestalt- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum; Schwerpunkte:
 - Rathausvorplatz - Rathausplatz - Kirchplatz,
 - Siegertplatz, Dorfaue/ Feuerluke,
 - Bahnhofsumfeld sowie Miersdorfer Chaussee und Goethestraße,
 - Schulstraße / Alte Poststraße,
 - Neuanlage "Kastanienplatz" (Arbeitstitel) als variabel nutzbarer öffentlicher Raum und Ort der Identifikation und Kommunikation..
- Netz der kurzen sicheren Wege für Fußgänger und Radfahrer: komfortable Wegeverbindungen, Schulwegsicherung, Einbindung ins touristische Wegenetz (Radrouten Regionalparks), städtebauliche Integration der überörtlichen Hauptverkehrsstraßen L 401, L402.
- Konzentration von P+R und F+R im Bahnhofsbereich; Aufgabe des Parkplatzes Schulstraße nach Neubau Parkplatz Güterboden.
- Einbindung der Bahntrasse und des Bahnhofes in die Zentrumsentwicklung (in Abstimmung mit der Bahn):
 - behindertengerechter Zu- und Durchgang am S-Bahnhof,
 - Abbruch leerstehendes ehemaliges Stellwerk,
 - Lärminderungsmaßnahmen.
- Betonung der Seeufer- und Wasserlage des Zentrums Zeuthen (u. a. Rathausplatz, Siegertplatz, Dorfaue); Nutzung des Flutgrabens als verbindendes Element im Zentrum zwischen Seeufer und Bahnhofsumfeld (Freiraumverbund, Wegebeziehung, Wasserwandern).
- Planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele.

3.2 Nutzung, Bebauung, Erschließung, Ortsbild

Grundkonzept

→ Plan "Bebauungs- und Nutzungskonzept"

Ausgehend von der Bestandssituation, den Planungszielen und dem städtebaulichen Leitbild wurde das Bebauungs- und Nutzungskonzept des städtebaulichen Rahmenplanes von 2003 fortgeschrieben.

Grundsätzlich schlägt das Bebauungs- und Nutzungskonzept - wie schon der städtebauliche Rahmenplan von 2003 - eine bestandsorientierte Entwicklung mit mehreren Schlüsselmaßnahmen vor, die zur Qualifizierung des Zentrums beitragen sollen.

Die wesentlichen Änderungen zum Rahmenplan 2003 sind nachfolgend aufgeführt und werden im Weiteren noch beschrieben:

- Einarbeitung von zwischenzeitlich realisierten Projekten und Bebauungen sowie neuen Planungen:
 - Feuerwehrgerätehaus,
 - Anbau Kirche,
 - Bäckerei/ Café Goethestraße 15,
 - Abbruch Schuppen Dorfaue 1,
 - P+R Schulstraße und Alte Poststraße,
 - Wegzug Bauhof und Aufstellung B-Plan Nr. 132 "Alten- und Pflegeheim",
 - einzelne Lückenbebauungen
- veränderte Konzeption im Bereich Kreuzung Goethe-, Schul-, Alte Poststraße ("Kastanienplatz"/ Feuerwehr),
- vergrößerter Siegertplatz mit Gastronomie,
- kein durchgehender Uferweg am Zeuthener See,

- kein Kreisverkehr L 401 vorm Rathaus, veränderter Rathausvorplatz,
- veränderte Konzeption (Neubebauung) westlich der Dorfau/ südlich Postwinkel.

Nutzungen, Bebauung

Im Bebauungs- und Nutzungskonzept werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert. Insofern kann der städtebauliche Rahmenplan als Bindeglied zwischen vorbereitender und verbindlicher Bebauungsplanung gelten. Die vorhandenen B-Pläne werden hinsichtlich der vorgeschlagenen Nutzungen und Bebauungen integriert. Insbesondere erfolgte – aus dem FNP entwickelt – eine etwas verfeinerte Abgrenzung der Bauflächen zu den Freiflächen und der Bauflächen untereinander. Das Konzept enthält in Anlehnung an den FNP und die Kategorien der Baunutzungsverordnung Flächen für "Wohnnutzung" und "gemischte Nutzung (Wohnen, Gewerbe)".

gemischte Nutzungen

Gemischte Nutzungen sind entlang der städtebaulichen Hauptachsen (Schwerpunkt Wohnen und Gewerbe in den Erdgeschossen) und im Kernbereich der Dorfau (Wohnen, Gewerbe, Bootshäuser) enthalten, wo bereits im Bestand eine entsprechende Mischung prägend ist.

Auf den Flächen für gemischte Nutzungen sollen neben Wohnnutzungen vor allem (nicht wesentlich störende) gewerbliche Nutzungen eingeordnet werden. Damit sind vor allem die Nutzungen angesprochen, die die Ausprägung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Zeuthen unterstützen können, also Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk. Als geeignete Potenzialflächen für zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen (Neubau) sind enthalten:

- das unbebaute Grundstück Goethestraße/ Dorfau,
- die Fläche zwischen Schulstraße und Flutgraben (Teil des jetzigen Parkplatzes),
- die Erweiterungsfläche für den Kaiser´s-Markt an der Goethestraße/ Ecke Forstweg,
- das Grundstück Goethestraße 26a am S-Bahnhof mit den zzt. leerstehenden eingeschossigen Ladenlokalen im schlechten Bauzustand.

Für das letztgenannte Grundstück ist eine Neubebauung dann realistisch, wenn vom südlich gelegenen Nachbargrundstück Teilflächen mitgenutzt/ zugeschlagen werden können. Diese Maßnahme besitzt für die Vitalisierung des Zentrums eine hohe Priorität; eine zwischenzeitliche Wiedernutzung der jetzigen Ladenlokale für publikumswirksame Nutzungen wäre sehr wünschenswert.



Leerstehende Ladenlokale Goethestraße 26a

Wohnnutzungen

Die übrigen, auch schon im Bestand vorwiegend durch das Wohnen geprägten Bauflächen im Plangebiet sind als Flächen für Wohnnutzungen dargestellt. Auf diesen Flächen können in einzelnen Baulücken bzw. auf untergenutzten Grundstücken neue Wohngebäude entstehen.

Eine Änderung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes betrifft den Bereich westlich der Dorfau/ südlich Postwinkel. Dort war im städtebaulichen Rahmenplan von 2003 auf einer größeren Fläche auf Privatgrundstücken ein Standort für altengerechtes Wohnen vorgesehen mit einer zusammenhängenden kompakteren Bebauung. Nachdem sich betroffene Grundstückseigentümer zum Entwurf der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes gemeldet hatten, in dem dieser Standort noch enthalten war, fand eine Abstimmung mit den Eigentümern (Dorfau 14 sowie die drei Grundstücke Am Postwinkel 3) statt. Im Ergebnis wurde festgelegt, dass im Bebauungs- und Nutzungskonzept auf die bisherige Darstellung der Neubebauung auf den Grundstücken verzichtet wird. Stattdessen werden drei Einfamilienhäuser (gestaffelte Bauflucht) dargestellt. Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Postwinkel und (privatrechtlich) auf den Baugrundstücken. Für die Schaffung von Planungsrecht ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Für den Verbindungsweg vom Postwinkel Richtung Flutgraben sind die Eigentümer bereit, die entsprechenden Grundstücksteilflächen an die Gemeinde zu verkaufen.

Weitere drei neue Einfamilienhäuser sind - entsprechend Rahmenplan von 2003 - hinter den Grundstücke Dorfau 17b - 19a enthalten.

Auf der Fläche des ehemaligen Bauhofes ist die geplante Neubebauung des Alten- und Pflegeheims gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan dargestellt.

Im Bereich der jetzigen Kleingartenanlage ist der Vermerk enthalten, dass diese Fläche laut FNP als gemischte Baufläche enthalten ist. Da für diese Umnutzung direkt an der Bahn mittel- bis langfristig kein Bedarf gesehen wird, bleibt die Darstellung als private Grünfläche enthalten.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Die vorhandenen Gemeindebedarfseinrichtungen Rathaus, Kirche, Feuerwehr sind im Bebauungs- und Nutzungskonzept enthalten.

Da die räumlichen und funktionellen Anforderungen für den Feuerwehrstandort noch nicht abschließend geklärt sind, der Standort aber unstrittig ist, wird im Bebauungs- und Nutzungskonzept eine flächige Darstellung (ohne neue Baukörper) gewählt mit der Bezeichnung "Gemeinbedarfsnutzung - Feuerwehr (bauliche Ergänzung auf dem Grundstück)". Die Anbindung der Schulstraße an die Alte Poststraße erfolgt so, dass die Fläche ausreichend groß bemessen ist zur Entwicklung eines umsetzbaren Konzeptes. Auch ein südlicher Anbau an das jüngere Gerätehaus ist in gleicher Dimension möglich.



*Feuerwehrgerätehaus
von 1927/28
und Erweiterungsbau
von 2007*

Im Bereich des Gebäudes Güterboden soll ein öffentliches WC integriert oder an diesem Standort errichtet werden. Zum einen ist der Standort durch die direkte Nähe zum S-Bahnhof günstig, zum anderen ist durch die geplanten Aufzüge am S-Bahnzugang die Erreichbarkeit auch von der westlichen Bahnseite, z. B. während des Wochenmarktes bequem möglich.

Die künftige Nutzung des kommunalen denkmalgeschützten Gebäudes Güterboden ist noch nicht abschließend geklärt. Die Klärung erfolgt im Rahmen der Untersuchungen zur Qualifizierung kommunaler Gemeinbedarfsstandorte. Nutzungskonzepte und Baumaßnahmen sowie der Bestand und Umfang des Denkmalschutzes sind mit den Denkmalbehörden abzustimmen, da das Gebäude sowie die Ladestraße Bestandteil des Einzeldenkmals Bahnhof Zeuthen sind, das vor 5 Jahren in die Denkmalliste eingetragen wurde. Eine publikumswirksame Nutzung des ortsbildprägenden Gebäudes direkt am S-Bahnhof ist unbedingt anzustreben.

Schwerpunktbereich Goethe-, Schul-, Alte Poststraße/ "Kastanienplatz" (Arbeitstitel)

Als ein zentraler Ort der Kommunikation und Identifikation im Zentrum Zeuthen ist in Abänderung zum bisherigen Konzept (entsprechend dem B-Plan Nr. 120 "Kastanienpassage") ein kleiner öffentlicher, multifunktional nutzbarer Platz mit dem Arbeitstitel "Kastanienplatz" mit einer Größe von rund 40 x 50 m an der Goethestraße/ Ecke Einmündung Alte Postraße/ Schulstraße eingeordnet. Dieser Platz ist so gelegen, dass er gut frequentiert wird und auch von Ortsfremden wahrgenommen werden kann und damit auch der Präsentation dienen soll.



*heutiger Parkplatz
zwischen Schulstraße
und Flutgraben*

Eine ruhige aber anspruchsvolle Gestaltung und Möblierung soll dieses Anliegen unterstützen. Als Vorschlag öffnet sich der Platz über eine Treppe zum Ufer des Flutgrabens zu einem Podest mit Aufenthaltsbereich (ggf. 2. Bauabschnitt). Perspektivisch ist - bei Schaffung entsprechender Voraussetzungen am Flutgraben - auch das Anlegen von kleinen Sportbooten (z. B. Kajaks) denkbar, die vom Zeuthener See direkt das Ortszentrum erreichen.

Der Platz, an dem auch die Bushaltestelle eingeordnet werden soll, kann nach Klärung der detaillierten Nutzungsansprüche genutzt werden für Aufenthalt, für besondere Feste und Aktivitäten und für das Training der Feuerwehr und der Jugendfeuerwehr.

Die Gestaltung sollte nicht ausschließlich auf wenige Aktionen oder Anlässe (Feste) oder einen bestimmten Nutzerkreis ausgerichtet werden sondern möglichst allen gerechtfertigten Ansprüchen entsprechen. Der Platz soll neben den angeführten Funktionen vor allem auch als Identifikationsort dienen, was für einen besonderen gestalterischen (punktuellen) Akzent spricht, wie er im Bebauungs- und Nutzungskonzept angedeutet ist. Diese Funktion könnte etwa eine Skulptur, eine Litfaßsäule oder eine Standuhr in besonderer Gestaltung erfüllen, sofern die Nutzungsansprüche das gestatten.

Vom "Kastanienplatz" nach Nordosten führt der Weg am Flutgraben weiter Richtung Schulstraße und - wie im Bestand - entlang der Kleingartenanlage weiter nach Norden.



Ausschnitt aus dem Bebauungs- und Nutzungskonzept (Bereich "Kastanienplatz", Feuerwehr)

Bahnanlagen, Lärmschutz

Der geplante behindertengerechte Bahnhofszu- und -durchgang ist im Bebauungs- und Nutzungskonzept enthalten. Beiderseits der Bahn sind an den vorhandenen Treppenausgängen sowie auf dem Bahnsteig zusätzlich Aufzüge vorgesehen.

Das inzwischen wegen Funktionslosigkeit leerstehende ehemalige Stellwerk nördlich des S-Bahnhofes stellt eine Sichtbarriere in der Achse Miersdorfer Chaussee - Goethestraße dar und sollte aus Sicht der Gemeinde beseitigt werden, was im Konzept entsprechend vermerkt ist.

Stellwerkgebäude in der Sichtachse Miersdorfer Chaussee - Goethestr.



Die Bahnstrecke (neben S-Bahn- auch Nah-, Fern- und Güterverkehr) verursacht hohen Schallimmissionen auf den angrenzenden Bauflächen, deren Wohnqualität dadurch gemindert wird. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz zum Entwurf des fortgeschriebenen städtebaulichen Rahmenplanes werden die Grenzen der Gesundheitsgefährdung erreicht bzw. überschritten (lt. Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchungen zur Plangenehmigung für das Bauvorhaben Ausbaustrecke Berlin - Cottbus, Planungsabschnitt Königs Wusterhausen - Brand (P.A. 1.2)). Lärmschutzmaßnahmen seitens der Bahn werden nur realisiert, wenn die Kriterien einer wesentlichen Änderung im Sinne der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) erfüllt sind. Diese Kriterien für eine wesentliche Änderung lagen jedoch an keinem der untersuchten Immissionsorte vor, so dass sich keine gesetzlich begründeten Vorsorgeansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen ergaben.

Im Rahmen des freiwilligen Gesamtkonzeptes zur Lärmsanierung an bestehenden Schienenwegen der Bahn in Abstimmung mit dem Bund sind die Gemeinden Zeuthen und Wildau mit einer niedrigen Priorisierung enthalten. Daher kann ein Zeitpunkt für den Beginn einer freiwilligen Lärmsanierung in Zeuthen an der Bahnstrecke nicht genannt werden.

Somit ist festzustellen, dass bisher keine Lärmsanierungsmaßnahmen vorgesehen sind, die aber aus Sicht der Gemeinde dringend, spätestens mittelfristig erforderlich werden. Die Gemeinde wird sich daher weiter aktiv und zielorientiert an den Diskussionen zum Lärmschutz im Gemeindegebiet in Bezug auf die verkehrsbedingten Schallimmissionen (Luft, Schiene, Straße) beteiligen und insbesondere die Anwendung des Verursacherprinzips einfordern, da aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen sehr hohe Kosten verursachen können. Zudem bereitet die Gemeinde gegenwärtig die Erarbeitung eines Lärmaktionsplanes vor, in der weitere Lärmquellen wie die Landesstraßen berücksichtigt werden müssen.



Bahnlärm...

Bus

Die Buslinienführung wurde bereits schrittweise optimiert (u. a. neue Buslinie 733 östlich der Bahn). Um eine optimale Verknüpfung mit der S-Bahn zu erreichen, soll die Bushaltestelle westlich der Bahn an der Miersdorfer Chaussee dicht an die Bahnzugänge geführt werden. Östlich der Bahn ist die Integration einer Bushaltestelle in den "Kastanienplatz" vorgesehen.

**L 401 - Goethe-/ Seestraße
Rathausvorplatz**

Die Erneuerung des nördlichen Teils der Landesstraße L 401 ist seit längerem in der planerischen Vorbereitung und Abstimmung zwischen dem Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßenwesen für das Land Brandenburg) und der Gemeinde, die parallel die Seitenbereiche umgestaltet wird. Ein Baubeginn steht noch nicht fest. Aus Sicht der Gemeinde ist diese Maßnahme vordringlich und für die weitere Entwicklung des Ortszentrums von entscheidender Bedeutung.

Im Bereich der Goethestraße sollen die Seitenbereiche möglichst so gestaltet werden, dass die Vorflächen (Vorgärten) vor den Gebäuden in die Gestaltung einbezogen werden, gleich ob sie privat bleiben oder öffentlich werden.

Der Rathausvorplatz stellt eine weitere Schlüsselmaßnahme zur Aufwertung des Zentrums Zeuthen dar. Er soll in seiner Gliederung und Gestaltung weitgehend vereinheitlicht (Pflasterung/ Material Granit/Tiefbord) werden. Ziel ist die Betonung des denkmalgeschützten Rathauses, das sich möglichst frei und nicht von hohen Bäumen oder von Büschen verdeckt auf der Fläche präsentieren soll. Außerdem soll der Bezug zum Rathausplatz und damit zum Zeuthener See hergestellt und durch die Landesstraße nicht mehr als notwendig unterbrochen werden. Ein Farbwechsel im Asphalt der Fahrbahn der L 401 im Platzbereich soll die Integration des Platzes in den Verkehrsraum der L 401 verdeutlichen und zur Erhöhung der Aufmerksamkeit beitragen sowie eine Geschwindigkeitsreduzierung bewirken. In Höhe der nördlichen Platzbegrenzung soll eine Mittelinsel als Querungshilfe angelegt werden, um den Querungsbedarf zum Zeuthener See zu unterstützen. Der Rathausvorplatz sowie die Schillerstraße können mit Bordabsenkungen an die L 401 angeschlossen werden. Diese Maßnahmen sind weiter mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen.

Wünschenswert wäre in diesem Zusammenhang, dass auf der dem Rathausvorplatz benachbarten Grünfläche vor der Kirche (Eigentum der ev. Kirchengemeinde) der Baumbestand so ausgerichted wird, dass die denkmalgeschützte Kirche als wichtige bauliche Dominante aus allen Richtungen weithin besser sichtbar ist.

Dorfaue

Die Dorfaue ist der älteste Straßenraum im Plangebiet und markiert den historischen Dorfkern Zeuthen. Die derzeitige Gestaltung mit der geraden, durch Borde gefassten gepflasterten Fahrbahn im Straßenraum stammt aus der Zeit nach 1900, als in Zeuthen neue Straßen angelegt und befestigt wurden.

Die Zufahrten sind teilweise gepflastert, und teilweise unbefestigt. Eine größere unbefestigte Fläche im Süden wird zum Wenden, Parken und als Grundstückszufahrt genutzt. Die Bäume wurden fahrbahnbegleitend (große Lücke vor allem auf der östlichen Straßenseite) und auf den angerartigen Grünflächen zwischen den westlichen Grundstückszufahrten gepflanzt. Im Zuge der Nutzung als Umleitungsstrecke während der Bauarbeiten an der Goethestraße (2002) wurde die südliche Verlängerung der Dorfaue Richtung Ahornallee mit bituminösem Belag befestigt. Für diesen Abschnitt ist - zumindest fahrbahnseitig - in den kommenden Jahren keine Neugestaltung erforderlich.

Ziel der Neugestaltung der Dorfaue ist eine ruhige klare Gestaltung in Anlehnung an die überkommene Situation mit großzügigen Wiesenflächen und dem alten Baumbestand, Fußwegen vor den Grundstücken und einzelnen straßenbegleitenden Stellplätzen. Der Wendebereich ist sparsam zu befestigen.

Die Stellplatzssituation ist mit den anliegenden Grundstückseigentümern - vor allem den gewerblichen Bootshäusern - zu erörtern, denn grundsätzlich sollen Stellplätze durch die Verursacher auf den Grundstücken vorgehalten werden.

westliches Bahnhofsumfeld

Für den Bereich der Miersdorfer Chaussee vor dem S-Bahnhof liegt eine Gestaltungsplanung vor, die eine hohe Aufenthaltsqualität sowie die Nutzungsansprüche an den Straßenraum (Wochenmarkt, Pkw-Stellplätze, Bushaltestelle) berücksichtigt. Die Gestaltung dieses Bereiches besitzt ebenfalls eine Schlüsselbedeutung für die Vitalisierung des Zentrums Zeuthen.

sonstige Straßen und Wege

Die Grundstruktur der Verkehrsnetze soll nicht verändert werden. Die Straßen des Plangebietes werden - soweit erforderlich - gemäß dem kommunalen Straßenausbaukonzept erneuert; die Wege sind instandzuhalten und bei Erfordernis grundhaft zu erneuern. Da die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer im Vordergrund stehen sollte, sind Gehweginstandsetzungen ggf. vorzuziehen. Auf den Straßen- und Platzräumen soll durch wiederkehrende Gestaltungsprinzipien und bewusst abgestufte Ausstattungsstandards (Verkehrsflächenbreiten, Oberflächenmaterial, Möblierung, Beleuchtung, Alleergänzungen) die Ortsbildentwicklung unterstützt werden. Der Veränderungsbedarf und Prioritäten der Durchführung in Bezug auf die Straßenräume können der Tabelle "Kommunale Maßnahmen: Rangfolge, Kosten, Finanzierung" im Anhang entnommen werden.

Die L 402 (Forstweg) kann nur in Abstimmung mit dem Land erneuert werden, wofür zzt. noch kein Zeitpunkt feststeht. In diesem Zusammenhang ist vorab die Frage einer niveaufreien Bahnquerung für den Kfz-Verkehr in Abstimmung mit den Nachbargemeinden und dem Land zu klären.

Eine neue Wegeverbindung für Fußgänger soll über den Friedhof mit Anschluss an das geplante Alten- und Pflegeheim und weiter bis zum dem Weg geführt werden, der (gemäß Bebauungsplan) die Wilhelm-Guthke-Straße mit dem öffentlichen Weg zur Goethestraße verbindet. Eine weitere wichtige Verbindung stellt der geplante Weg am Flutgraben dar (Vgl. weiter unten).

Ein Uferweg am Zeuthener See über die privaten Grundstücksflächen ist kein Bestandteil des Bauungs- und Nutzungskonzeptes. Im städtebaulichen Rahmenplan von 2003 waren noch teilweise neue Zugänge und Uferwege auf privaten Flächen vorgesehen. Das Seeufer ist trotzdem gut erlebbar durch den um das Grundstück Dorfaue 1 erweiterten Siegertplatz, durch den Rathausplatz, durch die Feuerluke an der Dorfaue sowie durch die Möglichkeit des Uferzuges im Bereich der Wohnbebauung Dorfaue 8a - 9a. Außerdem sind die Bootshäuser während der Betriebszeiten für Kunden öffentlich zugänglich.

ruhender Verkehr

Im Bauungs- und Nutzungskonzept ist als neue Parkflächen (P+R, F+R) der Bereich des Güterbodens (ehemalige Ladestraße/ Kohlelagerplatz) enthalten, für die die Gemeinde bereits eine Vorplanung angestellt und den entsprechenden Grundstücksankauf getätigt hat. Da zwischenzeitlich die Eintragung auch dieser Fläche in die Denkmalliste (Bestandteil des Einzeldenkmals Bahnhof) erfolgte, sind rechtzeitig Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu führen. Die Anlage dieser Parkfläche ist Voraussetzung für die Umsetzung der Planungen im Bereich des jetzigen Parkplatzes zwischen Schulstraße und Flutgraben und schließt die Bemühungen der Gemeinde zur Lösung der Probleme des ruhenden Verkehrs im S-Bahnbereich vorläufig ab.

Freiraum, öffentliche Grünflächen

Ein wesentliches Planungsziel besteht im Erhalt und der Entwicklung der landschaftlichen Prägung des Plangebietes und der Verbesserung der Erlebbarkeit von Natur und der Landschaft. Dies soll durch folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Sicherung des Freiflächenanteiles auf den Baugrundstücken (ggf. durch B-Planung),
- standortgerechte Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Freiflächen,
- Neugestaltung des erweiterten Siegertplatzes entsprechend vorliegender Planung mit einer Aussichtsplattform am Seeufer, einer kleinen gastronomischen Einrichtung sowie einem Zugang für den DAV (Anglerverein),
- Erhalt und Entwicklung der geschützten Biotope im Bereich des Flutgrabens; Förderung des Biotopverbundes durch Renaturierung im Uferbereich des Flutgrabens,
- weitgehend naturbelassener Fußweg entlang dem Flutgraben (keine versiegelte Oberfläche),
- Nachpflanzungen in den Alleen; ggf. Rodung und Neupflanzung nach fachlicher Begutachtung,
- örtliche Versickerung des Regenwassers der Verkehrsflächen und der Bauflächen.

In den übrigen Darstellungen wurde das Konzept aus den Darstellungen des FNP entwickelt. So sind die Freiflächen um den Flutgraben als private Grünflächen dargestellt.

Wasserwanderrastplatz

An der Dorfaue, westlich des Siegertplatzes ist ein kleiner Wasserwanderrastplatz (Kategorie: Wasserwanderrastplatz oder Biwakplatz) vorgesehen, der mit einer Anlegemöglichkeit, einem Grillplatz, einer Freifläche, einer Informationstafel und ggf. weiteren Anlagen (z. B. (Kompost-)toilette) auszustatten wäre. Der Wasserwanderrastplatz wurde bewusst westlich der Straße Dorfaue eingeordnet, um einerseits den Umfang der Frei- und Erholungsfläche des Siegertplatzes nicht zu verringern und andererseits die Nähe zum See zu gewährleisten. Durch die geplante Brückensanierung (Dorfaue) wird eine Voraussetzung dafür geschaffen, eine sichere und bequeme Durchfahrt für Wasserwanderer zu gewährleisten.

Die Planung für den Wasserwanderrastplatz ist mit dem Wasser- und Bodenverband sowie mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Tourismusverband Dahme-Seen e. V. begrüßt diese Maßnahme wegen des Mangels an Wasserwanderrastplätzen im Norden der Reiseregion Dahme-Seenland (insbesondere an der "Märkischen Umfahrt") und hat seine Unterstützung bei der Vorbereitung angeboten.



*Blick von der Brücke
Dorfaue nach Norden*

Weg am Flutgraben

Der Weg am Flutgraben verbindet den Siegertplatz mit der Goethestraße und dem "Kastanienplatz" und verläuft weiter nach Norden. Er soll die Wasserfläche und den Uferbereich erlebbar machen. Eine Abstimmung mit Grundstückseigentümern und Kompromisse sind bei der Planung und Anlage des Weges – vor allem zwischen Goethestraße und Siegertplatz – erforderlich. Der Weg soll zwischen Siegertplatz und Goethestraße auf der nordöstlichen Seite des Flutgrabens verlaufen. Die Grundstücke des Flutgrabens einschließlich Böschung befinden sich im kommunalen Besitz, was die Umsetzung erleichtert; der Ankauf von Grundstück(steil)en ist trotzdem erforderlich. Es ist überwiegend eine Ausführung in sandgeschlammter Oberfläche vorgesehen und hinsichtlich Breite und Verlauf eine Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten. Auf eine Minimierung möglicher Konflikte zwischen Naturschutz (geschützte Biotope) und Erholung (Anlage des Weges) ist bei der Umsetzung zu achten. Der Weg soll außerdem eine Anbindung Richtung Am Postwinkel erhalten, wozu mit privaten Grundstückseigentümern erste Vorabsprachen erfolgt sind.

Planungsrecht

Zur Umsetzung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes ist die Änderung (ggf. mit Ergänzung um weitere Flächen) des Bebauungsplanes Nr. 120 "Kastanienpassage" erforderlich. Auch die neuen Wohngrundstücke westlich der Dorfaue erfordern die Vorbereitung durch Bebauungspläne.

3.3 Maßnahmekonzept**Kommunale Maßnahmen**

→ Plan "Maßnahmen (Schwerpunkte)"

→ Tab. "Kommunale Maßnahmen: Rangfolge, Kosten, Finanzierung"

In der Tabelle "Kommunale Maßnahmen: Rangfolge, Kosten, Finanzierung" im Anhang sind alle wesentliche kommunalen Maßnahmen aufgelistet, die der Umsetzung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes dienen. Entsprechende Bemerkungen dienen der Erläuterung, beschreiben den Vorbereitungsstand oder die Zusammenhänge zu anderen Maßnahmen.

Im Plan "Maßnahmen (Schwerpunkte)" sind die Maßnahmenschwerpunkte enthalten, denen die überwiegende Zahl der Teilmaßnahmen jeweils zugeordnet ist, wobei die Nummerierung dann auch in Tabelle vermerkt ist.

Rangfolge

Alle aufgeführten Maßnahmen wurden hinsichtlich der Prioritäten drei Rangfolgestufen zugeordnet: kurzfristig, mittelfristig, langfristig. Verschiebungen in den Prioritäten können sich bei veränderten Rahmenbedingungen ergeben, z. B. wenn sich neue Förderprogramme als Finanzierungsmöglichkeit anbieten oder bei Einzelmaßnahmen dringender Handlungsbedarf entstanden ist.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten sind als Grobkostenschätzung aufgeführt und beziehen sich zum Teil auf schon vorliegende Entwürfe und Kostenschätzungen für Teilmaßnahmen. Die Finanzierung der Maßnahmen der Gemeinde kann in Einzelfällen durch Förderprogramme oder (über die Refinanzierung) durch Grundstücksverkäufe unterstützt werden.

3.4 Ausblick**Informelle Aktivitäten der Gemeinde**

Ein wichtiger Bestandteil der Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes sind die informellen Aktivitäten der Gemeinde. Durch aktive Öffentlichkeitsarbeit und Beratung von Bewohnern, Grundstückseigentümern und Investoren kann durch die Gemeinde das Interesse an der Entwicklung im Plangebiet geweckt und das Verständnis für die städtebaulichen Ziele intensiviert werden. Dazu bieten sich Veröffentlichungen im Amtsblatt, auf der Internetseite der Gemeinde und

in der Presse sowie die Einbeziehung von Vereinen und Schlüsselpersonen an. Auch Feste, Aktionen und Arbeitsgruppen zu Sonderthemen können durch die Gemeinde unterstützt oder initiiert werden.

Solche informellen Aktivitäten gehören ebenso zur Umsetzung der Planung wie etwa die Suche nach Finanzierungsquellen.

Erfolgskontrolle

Der städtebauliche Rahmenplan soll in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung im Zentrum Zeuthen als Rahmen für das Verwaltungshandeln der kommenden rund 15 Jahre dienen. Wie schon der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2003 stellt er kein Dogma dar. In den nachfolgenden Planungsphasen "ist der Rahmen zu füllen", sind die Maßnahmen zu präzisieren, vorzubereiten und umzusetzen. Sofern die grundsätzlichen Planungsziele entsprechend dem formulierten städtebaulichen Leitbild konsequent verfolgt werden, können bei der Umsetzung erforderlichenfalls Details an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden.

Aktualisierung bei Bedarf

Dabei ist eine regelmäßige Überprüfung der Annahmen und Vorgaben des Rahmenplanes selbstverständlich. Ergeben sich grundsätzlich neue Voraussetzungen und Prioritäten, die heute nicht absehbar sind, oder ist ein großer Teil des Konzeptes bereits umgesetzt und Handlungsbedarf in neuen Bereichen entstanden, wird eine Aktualisierung des Rahmenplanes erforderlich.

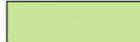
Anlage: Karten, Pläne, Tabelle

- Karte "Bebauung und Nutzung Bestand"
- Karte "Bestand - Luftbild"
- Plan "Bindungen, Leitbild, Planungsziele"
- Plan "Bebauungs- und Nutzungskonzept"
- Plan "Maßnahmen (Schwerpunkte)"
- Tabelle "Kommunale Maßnahmen: Rangfolge, Kosten, Finanzierung"



M 1: 2.000 [A2]
M 1: 4.000 [A4]

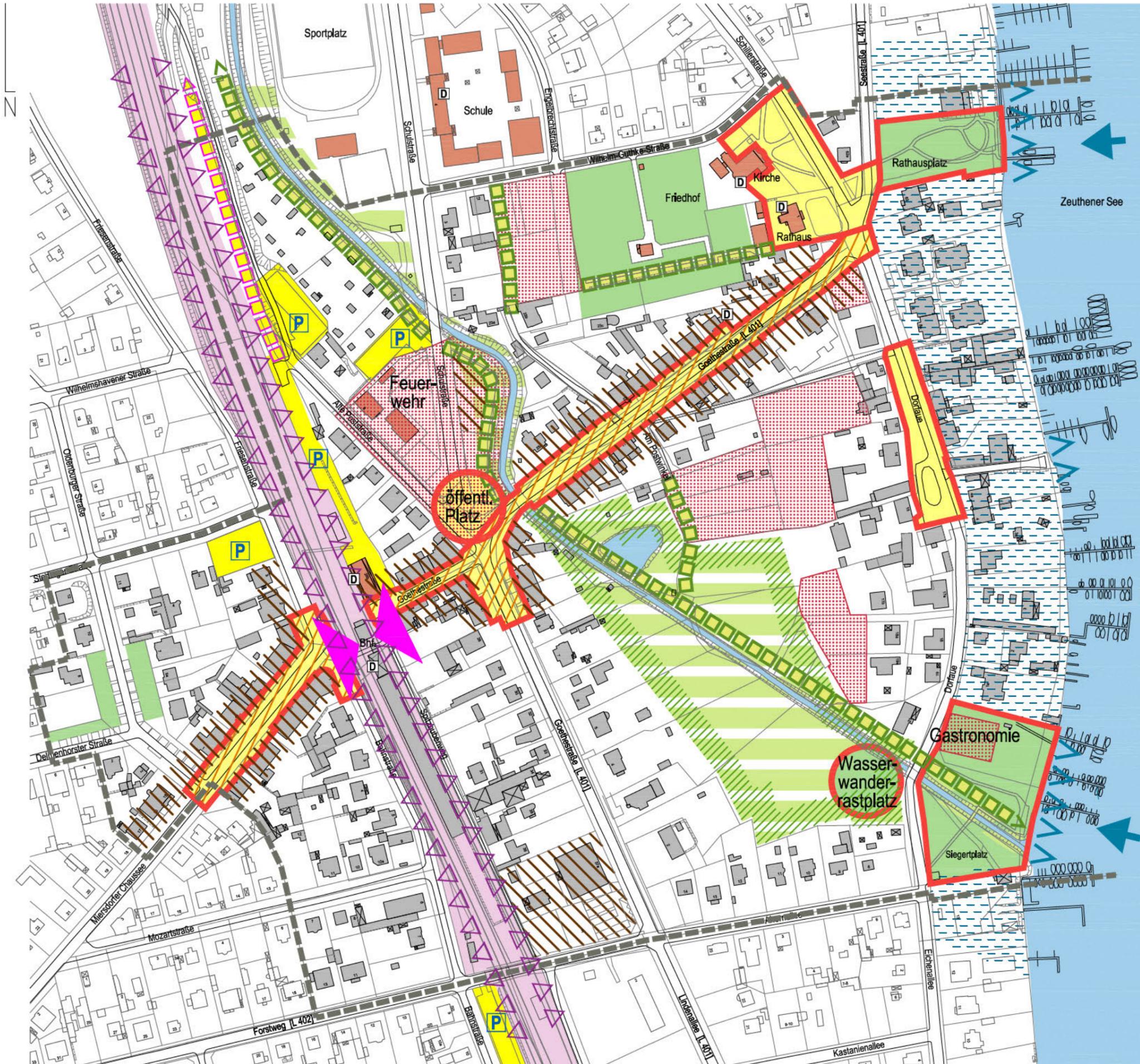


-  Flurstücksgrenze
-  öffentliches Gebäude (Gemeinbedarf)/sonstiges Gebäude
-  Einzeldenkmal
-  öffentliche Grünfläche, Grünfläche an Gemeinbedarfseinrichtung
-  Wasserfläche (See, Teich, Graben)
-  Bäume
-  überörtliche Hauptverkehrsstraße / Sammel- und Anliegerstraße
-  Wege und Platzflächen
-  Parkplatz
-  Bahnfläche
-  Grenze des Plangebietes

Gemeinde Zeuthen
Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Zeuthen
Fortschreibung 2013

Bebauung und Nutzung Bestand 21.05.2013

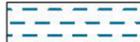
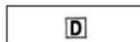
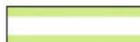
Bearbeitung: ewa Stadtanierungsgesellschaft mbH



M 1 : 2.000 [A2]
M 1 : 4.000 [A4]



Nutzung, Freiraum, Bebauung

-  Bereich hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
-  Schwerpunkt Platzfläche
-  Schwerpunkt Geschäftsbereich
-  Schwerpunkt Landschaftsbezug / Grünfläche
-  Erlebbarkeit Seeufer vom öffentl. Raum
-  öffentliche Anlegestelle (Fahrgastschiffahrt/ Wasserwandern)
-  Förderung publikumswirksamer Nutzungen mit Seebezug; möglichst Uferzugang
-  Schwerpunkt Einzelhandel, Dienstleistungen
-  Potenzialfläche städtebauliche/ bauliche Neuordnung
-  öffentliches Gebäude (Gemeinbedarf)/ sonstiges Gebäude
-  Einzeldenkmal
-  Freiraum- und Biotopverbund
-  Blockinnenbereich ohne Bebauung

Verkehr

-  Schwerpunkt ruhender Verkehr (Pkw, Fahrrad)
-  Trassenfreihaltung Verkehr
-  Bahnlärm (Lärmsanierungsmaßnahmen erforderlich)
-  behindertengerechter Bahnzu- und -durchgang
-  Hauptwegeverbindung außerhalb öffentlicher Straßen
-  Grenze des Plangebietes

Gemeinde Zeuthen
Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Zeuthen
Fortschreibung 2013

Bindungen, Leitbild, Planungsziele 21.05.2013

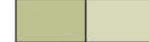
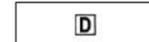
Bearbeitung: ewS Stadtanierungsgesellschaft mbH



M 1: 2.000 [A2]
M 1: 4.000 [A4]



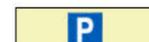
Nutzung, Bebauung

-  gemischte Nutzung (Wohnen, Gewerbe)/ Wohnnutzung
-  Gemeinbedarfsnutzung - Feuerwehr (bauliche Ergänzung auf dem Grundstück)
-  Flurstücksgrenzen (Bestand)
-  öffentliches Gebäude (Gemeinbedarf) / sonstiges Gebäude
-  Neubau Vorschlag / Neubau optional
-  Beseitigung ortsbildstörendes Gebäude
-  Einzeldenkmal

Planungsrecht

-  vorhandener Bebauungsplan/ Aufstellung bzw. Änderung Bebauungsplan
-  Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Zeuthen (Zielkonzept)

Verkehr

-  überörtliche Hauptverkehrsstraße / Sammel- und Anliegerstraße
-  Wege und Platzflächen
-  Parkplatz
-  Bahnflächen / Bushaltestelle

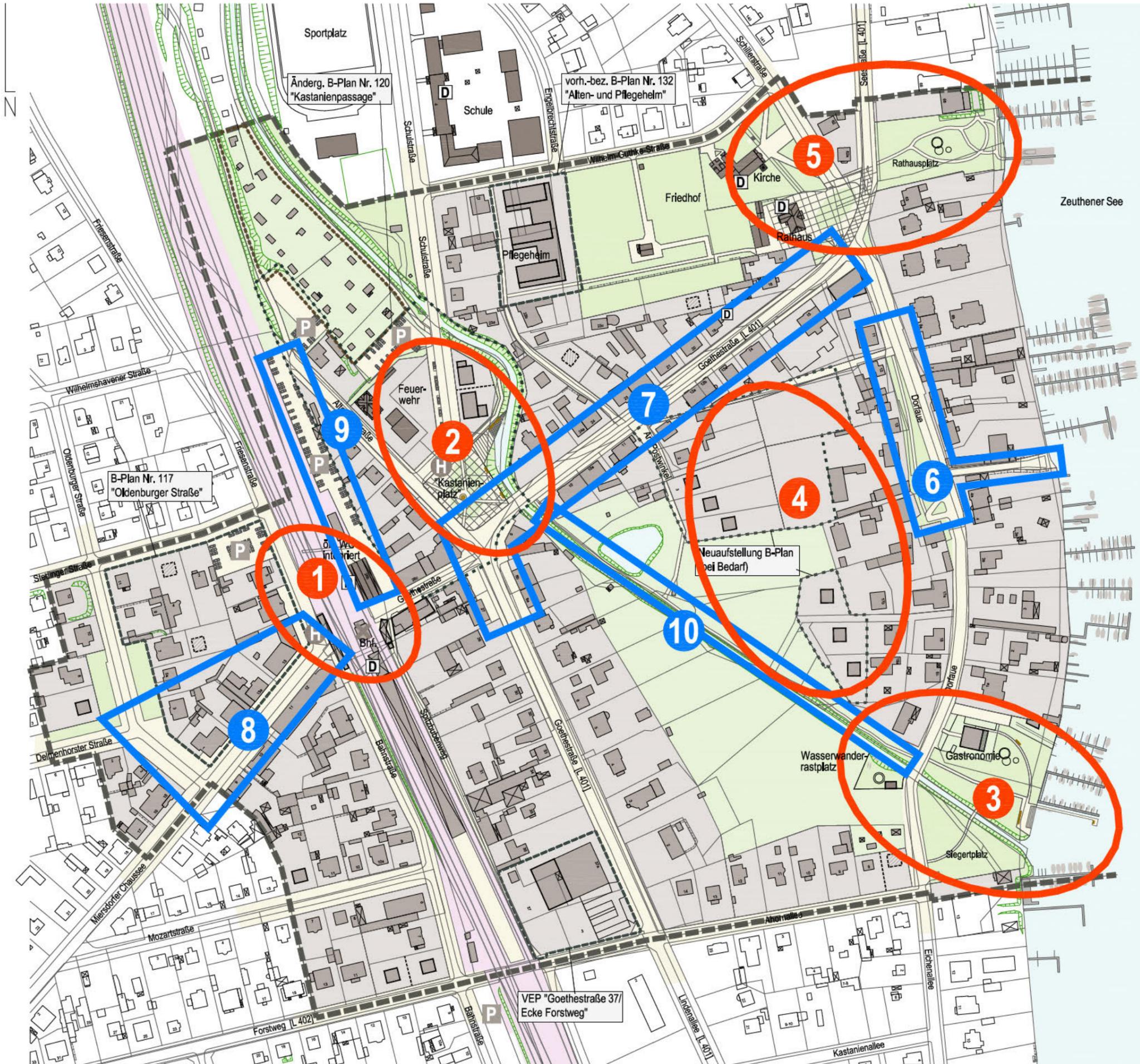
Landschaft, Freiflächen

-  öffentliche Grünfläche / private Grünfläche, Kleingartenanlage
-  Bäume
-  Wasserfläche
-  Grenze des Plangebietes

Gemeinde Zeuthen
 Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Zeuthen
 Fortschreibung 2013

Bebauungs- und Nutzungskonzept 21.05.2013

Bearbeitung: ews Stadtanierungsgesellschaft mbH



M 1: 2.000 [A2]
M 1: 4.000 [A4]



- | | |
|---|--|
|  | Maßnahmeschwerpunkt Nutzungen/
baulich-räumliche Gestaltung |
| 1 | Bahnhofszugang und -umfeld |
| 2 | Kastanienplatz |
| 3 | Siegertplatz |
| 4 | westlich Dorfaue |
| 5 | Rathausplatz, Kirchplatz, Rathausvorplatz |
|  | Maßnahmeschwerpunkt
Verkehr/ öffentlicher Raum |
| 6 | Dorfaue |
| 7 | Goethestraße |
| 8 | westl. Bahnhofsumfeld - Miersdorfer Chaussee |
| 9 | Parkplatz Güterboden |
| 10 | Weg am Flutgraben |

Die einzelnen Maßnahmen befinden sich vorwiegend innerhalb der Maßnahmeschwerpunkte. Die Auflistung der einzelnen Maßnahmen ist in der Tabelle "Kommunale Maßnahmen: Rangfolge, Kosten, Finanzierung" enthalten.

 Grenze des Plangebietes

Gemeinde Zeuthen
Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Zeuthen
Fortschreibung 2013

Maßnahmen (Schwerpunkte) 21.05.2013

Bearbeitung: ews Stadtanierungsgesellschaft mbH

Maßn.-schwer-punkt	Maßnahme	Beschreibung (Schwerpunkte)	Rang-folge	Bemerkungen	Grobkosten-schätzung (in T€)	Finanzierung/ Förderung
--------------------	----------	-----------------------------	------------	-------------	------------------------------	-------------------------

1. STRAßENRÄUME

2	Schulstraße	veränderte Anbindung an Alte Poststraße, Bushaltestelle, Fahrbahn, Seitenbereiche	1	Voraussetzung für Gestaltung Kastanienplatz; ggf. Rangfolge 2 (zusammen mit Kastanienplatz)	180,0	Gemeindehaushalt
3	Brücke Dorfäue - Flutgraben	Brückeninstandsetzung	1	Planung liegt vor	180,0	Gemeindehaushalt
8	Miersdorfer Chaussee/ Friesenstraße/ Oldenburger Platz	Neugestaltung Platzsituation vor dem S-Bahnzugang, Straßenum Miersdorfer Chaussee/ Oldenburger Platz einschl. Seitenbereich zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Pkw-Stellplätze, Baumnachpflanzungen	2	Einbahnstraßenrichtung, keine Kfz-Anbindung Bahnstraße, Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich, Vorplanung liegt vor; Klärung Vorgartebereiche erforderlich; B-Plan Nr. 117 "Oldenburger Straße" ist zu beachten	750,0	ggf. RILI ÖPNV - Invest; KAG
5	Schillerstraße	Befestigung der Gehwegbereiche, Fahrbahninstandsetzung, Stellplätze	2	ggf. im Zus.-hang mit Neugestaltung der Freiflächen Kirche/ Rathausvorplatz	150,0	KAG, Gemeindehaushalt
6	Dorfäue - Nord	ortsbildgerechte Ungestaltung (Zufahrten, Gehweg, Grünflächen/ Bäume, Pkw-Stellplätze)	2	historischer Doranger; ggf. als variabel nutzbare Platzfläche	250,0	KAG, Gemeindehaushalt
7	Goethestraße [L401]	Seitenbereiche im Zuge Erneuerung L 401, Gehwege, Baumnachpflanzungen, tw. Stellplätze	2	Landesstraße L 401, Durchführung gemeinsam mit Landesbetrieb Straßenwesen; weitere Durchplanung der Seitenbereiche dabei Klärung der Einbeziehung von Vorgartflächen	400,0	RILI KSIB Bdg. KAG (Gemeinde ist für Seitenbereiche zuständig)
	Forstweg [L 402]	Seitenbereiche im Zuge Erneuerung L 402, Gehwege, Baumnachpflanzungen	2	Landesstraße L 402, Durchführung gemeinsam mit Landesbetrieb Straßenwesen, Bahnübergang, Schulwegsicherung; Klärung barrierefreie Bahnaueerung erforderlich!	110,0	RILI KSIB Bdg. KAG (Gemeinde ist für Seitenbereiche zuständig)
	Mozartstraße	Befestigung Fahrbahn/ Gehweg, Baumnachpflanzungen	2	ggf. verkehrsberuhigter Bereich (ohne gesonderten Gehweg)	200,0	Erschl.-beiträge/KAG, Gemeindehaushalt
	Verbindungsweg Goethestraße - Heim W.-Guthke-Straße	Gestaltung Mischverkehrsfläche (Wohnweg)	2	Anbindung und weitere Durchwegung auf Grundstück Alten- und Pflegeheim; Anschluss zum Friedhof anstreben	80,0	Erschl.-beiträge/KAG, Gemeindehaushalt
	Alle Poststraße	Fahrbahninstandsetzung, Verbreiterung Gehwege (Wurzelbereich Straßenbäume), Fahrbahn, Baumnachpflanzungen, Stellplätze	2	Maßnahme ggf. im Zusammenh. mit Baumaßnahmen Feuerwehr/ Gestaltung Kastanienplatz/ Einrichtung P+R Güterboden	200,0	KAG, Gemeindehaushalt
4	Verbindungsweg Dorfäue - Goethestraße	Gestaltung als Geh- und Radweg (Mischverkehrsfläche - Wohnweg im östlichen Abschnitt nur im Falle Erschließungsfunktion bei Neubebauung)	3	ggf. Beleuchtung als vorgezogene Maßnahme	120,0	Erschließungsbeiträge, Gemeindehaushalt
	Bahnstraße	Fahrbahninstandsetzung, Seitenbereiche	3	keine Kfz-Anbindung Miersdorfer Chaussee	120,0	KAG, Gemeindehaushalt
	Ahornallee	Fahrbahninstandsetzung, Gehwegbereich (Verbreiterung für Wurzelbereich Straßenbäume; Prüfung Baumqualität)	3	Gehwege schmal durch breite Baumstämme, Bäume z.T. in Bordsteine eingewachsen, ggf. Mischverkehrsfläche	130,0	KAG, Gemeindehaushalt
	Dorfäue - Süd	Begrünung Seitenflächen (Rasenwiese, ggf. einzelne Bodendecker und Bäume); ggf. Gehweg oder Mischverkehrsfläche	3	Fahrbahn für Umleitungsstrecke in Asphalt befestigt, vorerst kein Veränderungsbedarf; ggf. vorgezogene Maßnahme im Zus.-hang mit Siegelplatz	200,0	KAG, Gemeindehaushalt
	Wilhelm-Guthke-Straße	Gehwegbereich (Verbreiterung für Wurzelbereich Straßenbäume; Prüfung Baumqualität), Fahrbahninstandsetzung	3	Gehwege ggf. als vorgezogene Maßnahme (Pflegeheim, Schulwegsicherung); Gehwege schmal durch breite Baumstämme; Bäume z.T. in Bordsteine eingewachsen, ggf. Mischverkehrsfläche	180,0	KAG, Gemeindehaushalt

2. PLÄTZE / FREIFLÄCHEN / WEGE / RUHENDER VERKEHR

1	Bahnhofszugang/-durchgang	behindertereingereichte Umgestaltung des vorhandenen Bahnhofszuganges/ -durchganges	1	Planung liegt vor	1.800,0	Kostenvereinbarung mit DB, ggf. RILI ÖPNV - Invest
3	Siegerplatz	Neugestaltung/ Erweiterung um Dorfäue 1, Investorenwerbung für Errichtung u. Betrieb gastronom. Einrichtung (ist in Verhandlung)	1	Städtebaulicher Rahmenplan u. Entwurfsplanung liegen vor; Flächenzuordnung u. Anpassung Pachtverhältnis DAV; Klärung Ankauf Schwemmlandflurstück; ggf. vorgezogene Teilmaßnahmen zur Aufwertung der Freiflächen	200,0	Gemeindehaushalt (Einnahme durch Verpachtung)
2	Kastanienplatz (Arbeitsstiel)	Neugestaltung eines öffentlichen Platzes am Kreuzungsbereich Goethestr./ Alte Poststr./ Schulstr.	2	Änderung B-Plan erforderlich; veränderte Verkehrslösung; Uferpodest am Graben ggf. als 2. Bauabschnitt später umsetzen	300,0	Gemeindehaushalt
3	Wasservanderraspelplatz	Neuanlage Wasservanderraspelplatz Dorfäue/ Flutgraben; Kategorie: Wasservanderraspelplatz oder Biwakplatz	2	Anlegemöglichkeit, Grillplatz, Freifläche, Info-Tafel, weitere Abstimmung mit Wasser- und Bodenverband sowie mit Tourismusverband Dahme-Seen e.V.	50,0	Gemeindehaushalt; Förderung durch GRW (GRW1 - wirtschaftsnahe Infrastruktur) oder ILE (integr. Ländl. Entwickla.)
5	Rathausvorplatz	Gestaltung der Platzfläche	2	inkl. gestalterische Anpassung Rathausplatz (Wegführung, Sichtachsen); gemeinsame Gestaltung mit Freifläche vor der Kirche anstreben; Abstimmung auf Planung L 401	200,0	Gemeindehaushalt
10	Weg am Flutgraben	Anlage Weg parallel des Flutgrabens zwischen Dorfäue u. Goethestraße inkl. Anbindung Am Postwinkel; Renaturierung Uferbereich	2	inkl. Flächenankauf erforderlich; Abstimmung mit Wasser- und Bodenverband; Unterer Naturschutz- sowie Unterer Wasserbehörde	120,0	Gemeindehaushalt; ggf. RILI MUGV zur Förderung der Sanierung und naturnahen Entwicklung von Gewässern
9	Parkplatz östlich Bahn (Güterboden)	Neuanlage Parkplatz (P+R, B+R)	3	Vorplanung liegt vor	250,0	ggf. RILI ÖPNV - Invest

3. SONSTIGE MAßNAHMEN

1	Sanierung Gebäude Güterboden	Sanierung des Gebäudes als Grundlage für die Nachnutzung	1	Entscheidung im Rahmen der Untersuchungen zur Qualifizierung kommunaler Gemeinbedarfsstandorte; zzt. unter Denkmalschutz	800,0	Gemeindehaushalt; ggf. Fördermittel, KfW-Darlehen
1	öffentl. WC östl. Bahnseite	Einordnung im Gebäude Güterboden oder im Umfeld	1	vorrangig Nutzung am Markttag	40,0	Gemeindehaushalt
2	Gestaltungskonzept Kastanienplatz	Freiraumkonzept/ Vorplanung (in Varianten)	1	Grundlage für B-Plan; vorher Klärung Konzept Feuerwehr	10,0	Gemeindehaushalt
2	Feuerwehr - Neubau/ Sanierung	Neubau (bauliche/ funktionelle Ergänzung) auf dem Grundstück zwischen Alter Poststraße und Schulstraße	1	Lage im B-Plangebiet; Entscheidung zum Konzept ist Voraussetzung für Planung Bereich Kastanienplatz	1.200,0	Gemeindehaushalt; ggf. KfW-Darlehen
2	B-Plan "Kastanienpassage"	Änderung/ Neuaufstellung/ ggf. Ergänzung	1	nach Vorliegen Gestaltungskonzept Kastanienplatz und Klärung Konzept Feuerwehr; ggf. Einbeziehung weiterer Flächen	15,0	Gemeindehaushalt
4	B-Plan westlich Dorfäue	Bebauungsplan inklusive Vermessung; ggf. zwei B-Pläne - jeweils vorhabenbezogen	3	in Abhängigkeit von Eigentümerinteresse zur Entwicklung der Flächen westlich der Dorfäue	30,0	städt. baulicher Vertrag mit Investor

Rangfolgestufen:

1: kurzfristig
2: mittelfristig
3: langfristig

- Maßnahmenbeschreibung beschreiben räumliche Konzentrationen von Einzelmaßnahmen sowie für die Ortsentwicklung besondere Schlüsselmaßnahmen (Vgl. Plan "Maßnahmen (Schwerpunkte)".
 - Betrachtet werden nur die Straßen(abschnitte) im Plangebiet.
 - Eine niedrige Rangfolge bedeutet nicht, dass planerische Vorbereitungen oder vorgezogene Teilmaßnahmen nicht schon vorab durchgeführt werden sollten (z.B. Baumgutachten, Vorplanungen, Möblierung, Straßenbeleuchtung etc.).
 - Neu aufgelegte Förderprogramme sind zu beobachten und ggf. zur Finanzierung heranzuziehen (z. B. EU-Förderperiode 2014-2017 für die Programme EFRE, ELER).
- Tab.: *Kommunale Maßnahmen: Rangfolge, Kosten, Finanzierung*



M 1 : 2.000 [A2]
M 1 : 4.000 [A4]



-  Grenze des Plangebietes
-  Flurstücksgrenzen

Gemeinde Zeuthen
Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Zeuthen
Fortschreibung 2013

Bestand - Luftbild 21.05.2013

Bearbeitung: ewS StadtSanierungsgesellschaft mbH