

Gemeinde Zeuthen

# Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf



März 2013

**eWS** StadtSanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde Zeuthen

## Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf

### 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

31. März 2013

## Inhalt

<b>1. Zielstellung, Planverfahren</b>	<b>4</b>
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1 Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse.....	5
2.2 Bisherige städtebauliche Entwicklung .....	5
2.3 Nutzungsstruktur, Erschließung, Ortsbild .....	7
2.4 Planerische Ausgangssituation .....	10
<b>3. Entwicklungskonzept</b>	<b>10</b>
3.1 Städtebauliches Leitbild .....	12
3.2 Nutzungen, Bebauung, Erschließung, Ortsbild.....	13
3.3 Maßnahmekonzept.....	19
3.4 Ausblick .....	20
<b>Anlage: Karten und Pläne</b>	<b>20</b>

## 1. Zielstellung, Planverfahren

### Zielstellung und Inhalt des städtebaulichen Rahmenplanes

Durch den städtebaulichen Rahmenplan soll für die Gemeinde eine Handlungsgrundlage für die städtebauliche Entwicklung im Zentrum Miersdorf in den kommenden 10 bis 15 Jahren geschaffen werden. Der städtebauliche Rahmenplan dient der Vorbereitung eines gezielten und effektiven Mitteleinsatzes der Gemeinde, der wiederum einen Anstoß für private Investitionen im Zentrum Miersdorf geben kann.

Dazu wurde nach Ermittlung vorhandener Potenziale und Probleme im Ortszentrum Miersdorf ein städtebauliches Leitbild formuliert, das im Laufe der Bearbeitung fortgeschrieben wurde und an dem sich die Entwicklungsvorschläge für das Ortszentrum in Zukunft messen lassen sollen. Auf dieser Grundlage beruht das erarbeitete Nutzungs- und Bebauungskonzept. Die sich daraus ergebenden kommunalen Maßnahmen werden beschrieben sowie deren Kosten (Grobkostenschätzung) und Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt. Außerdem werden die Maßnahmen drei Rangfolgestufen im Sinne von Prioritäten zugeordnet.

### Verfahren der Erarbeitung

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

Die Öffentlichkeit wurde in zwei Stufen an der Planung beteiligt. Zunächst wurde der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes (Stand 21.05.2012) zusammen mit dem Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes für den Zentrumsbereich Zeuthen in einem gut besuchten Bürgerforum am 31.05.2012 in der Cafeteria der Gesamtschule "Paul Dessau" vorgestellt und diskutiert. Vom 19.11. bis 21.12.2012 hatte die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Rahmenplanentwurfes (Stand 31.10.2012) in der Gemeindeverwaltung die Gelegenheit zur Einsichtnahme und zu Stellungnahmen. Es gingen 2 Stellungnahmen ein (Vgl. dazu Pkt. 3.2).

Zudem erhielten wichtige Behörden den Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes (Stand 31.10.2012) zur Stellungnahme. Die Ergebnisse der Beteiligung sind in die Planung eingeflossen.

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



*Bürgerforum am 31.05.2012 - Ankündigungspakat und Foto der Veranstaltung (Foto: Gemeinde Zeuthen)*

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse

#### Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Gemeindegebietes und erstreckt sich in West-Ost-Richtung von der Gemeindegrenze nach Schulzendorf/ Miersdorfer See bis zum Friedhof an der Straße der Freiheit. Das Plangebiet umfasst die Frei- und Bauflächen nördlich und südlich der Achse Schulzendorfer Straße - Dorfstraße - Miersdorfer Chaussee (L 402).

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 46,0 ha (zum Vergleich: Rahmenplangebiet Zentrum Zeuthen: ca. 36,0 ha).

#### Eigentumsverhältnisse

→ Karte "Kommunales Eigentum"

Im Zentrumsbereich Miersdorf gibt es einen größeren Anteil an gemeindeeigenen Grundstücken, der sich vor allem aus dem Bestand an Gemeinbedarfseinrichtungen, öffentlichen Grünflächen und Wasserflächen erklärt. Für die Vorschläge zur künftigen Nutzung und Bebauung ist insbesondere der zusammenhängende Bestand an kommunalen Grundstücken im Bereich des ehemaligen Gutshofgeländes einschließlich der Feuerwehr und des Jugendklubs von Bedeutung. Außerdem ist zu beachten, dass im Bereich der östlichen Seebadfläche an der Schulzendorfer Straße ein Privatgrundstück vorhanden ist.

### 2.2 Bisherige städtebauliche Entwicklung

#### Siedlungsentwicklung seit dem 19. Jahrhundert

In der Gemeinde Zeuthen haben sich zwei ursprüngliche Ortskerne erhalten, die in der heutigen städtebaulichen Struktur noch ablesbar sind und sich zu Ortszentren mit einer Konzentration von Gemeinbedarfs-, Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen entwickelt haben.

Das ehemalige Dorf Miersdorf im Bereich des heutigen Dorfangers war im Vergleich zum etwas kleineren Dorf Zeuthen am Zeuthener See eigentlich bedeutender und größer. Mit dem Bau und der Eröffnung der Berlin-Görlitzer Eisenbahn (1866), wo 1873 die Station "Hankels Ablage" entstand, lagen die Prioritäten der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung mehr im Bereich der Bahnlinie und damit in Zeuthen: Die größere Nähe zur Bahn und zum Zeuthener See als Wasserstraße und exquisitem Siedlungsplatz waren ausschlaggebend für die raschere Siedlungsentwicklung in Zeuthen.

Gleichwohl nahm - insbesondere ab den 1930er-Jahren - auch der Bereich um das Dorf Miersdorf (heutiger Dorfanger mit anliegender Bebauung) einen Aufschwung. Das betraf einerseits die Anlage neuer Siedlungsflächen, u. a. die "Wald- und Gartensiedlung Wildau-Miersdorf" südlich des Dorfes sowie die Siedlungen "Dorf Seebad" und "Waldidyll" westlich und nördlich des Dorfes. Aber auch der Ausbau und die Schaffung zentraler gemeindlicher Einrichtungen wurde in dieser Zeit in Miersdorf forciert. So wurde in den 1930er-Jahren das Seebad Miersdorf am ehemaligen Ziegeleisee eingerichtet und schrittweise ausgebaut. 1937 entstand das neue Rathaus (Am Pulverberg 1, heute DRK-Sozialstation), nachdem das alte Gemeindehaus (Dorfstraße 12, heute Jugendklub) zu klein geworden war.

Die Siedlungsentwicklung seit dem 19. Jahrhundert ist anhand der folgenden Ausschnitte aus (historischen) topographischen Karten gut nachvollziehbar.



*Siedlungsentwicklung in Miersdorf und Zeuthen*

*(Quelle: topografische Karten)*

Entwicklung nach dem  
2. Weltkrieg

Seit die ehemals selbstständigen Gemeinden Miersdorf und Zeuthen 1957 zur Gemeinde Zeuthen zusammengeschlossen wurden, bilden beide Ortskerne Teilzentren in der Gemeinde.

Im Zentrum Zeuthen sind neben dem S-Bahnhof und zentralen Gemeinbedarfs-einrichtungen vor allem auch gewerbliche Einrichtungen einschließlich Einzelhandel vorhanden. Die Bedeutung des Ortszentrums Miersdorf ergibt sich vorrangig aus den Gemeinbedarfs-einrichtungen im sozialen und kulturellen Bereich, den Freizeiteinrichtungen (v. a. Seebad) und aus Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung. Neben ihrer Bedeutung als Ortszentren sind beide Bereiche zugleich attraktive Wohnstandorte.

Nach 1990 entstand direkt südlich des Dorfgangers Miersdorf im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 001 (1993) eine neue Wohnsiedlung (zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude, einige neue Einfamilienhäuser) einschließlich der erforderlichen Erschließung. Eine weitere kleinere Siedlung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entstand an der Waldpromenade nordöstlich des Dorfgangers (Koppelweg). Im gesamten Plangebiet wurden zudem neue Wohngebäude (teilweise mit Mietwohnungen) auf Bestandsgrundstücken sowie gewerbliche Einrichtungen (Einzelhandel, Dienstleistungen) errichtet.

Im Bereich des ehemaligen Gutshofes (kommunale Fläche) wurden die noch vorhandenen Nebengebäude vor einigen Jahren abgebrochen. Diese Fläche zwischen und hinter Feuerwehr und Jugendklub präsentiert sich gegenwärtig als Brachfläche und wird als Parkplatz, durch die Feuerwehr und bei Sonderanlässen (z. B. Osterfeuer) genutzt.

### 2.3 Nutzungsstruktur, Erschließung, Ortsbild

#### Nutzungen

→ Karte "Bebauung und Nutzung Bestand"

→ Karte "Bestand - Luftbild"

Die städtebauliche Struktur in Miersdorf ist geprägt durch den Dorfganger mit der denkmalgeschützten Kirche und der angrenzenden Bebauung an der Dorfstraße sowie die umgebenden ausgedehnten und durchgrüneten Einfamilienhausgebiete, vorrangig aus der Zeit nach 1930 sowie nach 1990, die bis an den ursprünglichen Dorfkern heranführen.

Teilflächen nördlich der Bebauung des Dorfgangers sind unbebaut und lassen die ursprüngliche Struktur des Dorfes Miersdorf mit tiefen, im hinteren Bereich gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und einer straßenseitigen (Hof-) Bebauung noch erkennen.

Die Bedeutung des Miersdorfer Ortszentrums gründet sich vor allem auf die Konzentration der Gemeinbedarfseinrichtungen am Dorfganger in geringer räumlicher Distanz zueinander und weitere öffentliche und Freizeiteinrichtungen. Das sind:

- Kindertagesstätte Dorfstr. 4
- Kindertagesstätte "Kinderkiste" Dorfstr. 23
- Gemeinde- und Kinderbibliothek Dorfstr. 22
- Heimatstube (Museum) Dorfstr. 8
- Jugendklub Dorfstr. 12 (im ehemaligen Gemeindehaus)
- evangelische Kirche Dorfstraße/ Anger
- evangelisches Gemeindehaus Dorfstraße 21a
- Freiwillige Feuerwehr Miersdorf Dorfstr. 13/ Dorfstr. 32
  
- Spiel- und Bolzplatz Dorfstr. 22
- Sowjetisches Ehrenmahl Dorfstraße
- Freibad "Miersdorfer See" Schulzendorfer Straße 3-5,
- Friedhof Straße der Freiheit
- Naturschutzgebiet Höllengrund - Pulverberg
- westliche Angerspitze/ Kirchhof Dorfstraße

Zu den publikumswirksamen Einrichtungen sind auch die beiden traditionellen Gaststätten "Wirtshaus am See", Schulzendorfer Straße 5 (neben dem Seebad) und "Zur Mühle", Schulzendorfer Straße 17/ Ecke Hoherlehmer Straße zu rechnen.

Vorrangig nach 1990 entstanden die Einkaufsmöglichkeiten im Miersdorfer Zentrum: ein Supermarkt am westlichen Ende der Dorfstraße und - in nicht ganz zentraler Lage aber noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversor-

gungszentrum Miersdorf" - ein Discounter an der Forstallee. Einige weitere Geschäfte sowie Dienstleistungsbetriebe befinden sich direkt benachbart zu diesen Einrichtungen sowie im weiteren Plangebiet.



*Verteilung der Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentlichen Grün- und Freiflächen im Zentrum Miersdorf*

#### Bebauung, Ortsbild, Denkmalschutz

Die ursprünglich dörfliche Bebauung am Dorfe Miersdorf wurde seit der Gründerzeit weitgehend überformt und ist nur in Ansätzen erkennbar. Wenige überkommene landwirtschaftliche Nebengebäude (Scheunen) sind noch gut erhalten, so auf dem Grundstück Dorfstraße 3 und auf dem Angergrundstück neben der Kirche Dorfstraße 35. Inzwischen überwiegen zwei- bis dreigeschossige Gebäude im zentralen Bereich des Ortszentrums und ein- bis zweigeschossige Gebäude im weiteren Plangebiet, jeweils als Einzelhäuser und überwiegend mit verschiedenen Steildachformen sowohl in Trauf- als auch in Giebelstellung.

Eine positive Wirkung auf das Miersdorfer Ortsbild ergibt sich dadurch, dass sich einige kommunale Gemeinbedarfseinrichtungen in ortsbildprägenden historisch überkommenen Gebäuden befinden, wozu die Bibliothek, die Kita Dorfstr. 23, der Jugendklub, die Heimatstube (schlechter Bauzustand) und das kleine alte Feuerwehrgebäude auf der östlichen Angerspitze zählen. Das ehemalige Rathaus Miersdorf (Am Pulverberg 1) wird durch das DRK genutzt (Sozialstation).

Als Einzeldenkmale sind in der Denkmalliste verzeichnet:

- Dorfkirche Miersdorf, auf dem Anger,
- (ehem.) Rathaus Miersdorf, Am Pulverberg 1,
- Sowjetischer Ehrenfriedhof für 449 in den Frühjahrskämpfen 1945 gefallene sowjetische Soldaten und Offiziere.

Insgesamt besitzt das Ortszentrum Miersdorf durch die gegenüber den angrenzenden Siedlungsflächen sich abhebende Bebauungs- und Nutzungsstruktur einen spezifischen Charakter, der die Zentrumsfunktion betont. Durch Verbesserungen der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum kann das Ortsbild noch gewinnen. Das zeigt sich z. B. an der bereits durchgeführten Erneuerung der Freifläche des sowjetischen Ehrenmals und -friedhofes sowie an den erneuerten Straßenräumen Straße der Freiheit und Waldpromenade.

#### Freiraum

Wie in der gesamten Gemeinde sorgt auch im Bereich des Ortszentrums Zeuthen der hohe Freiflächenanteil und Vegetationsbestand auf den Baugrundstücken sowie der Straßenbaumbestand - besonders im Verlauf der Landesstraße 402 - für eine starke Durchgrünung der Siedlungsflächen.

Besondere Freiflächen im Miersdorfer Zentrum sind das 1995 festgesetzte Naturschutzgebiet (NSG) Höllengrund - Pulverberg, das der Naherholung dient, der Miersdorfer See mit seinem Uferbereich (Seebad und Privatgrundstücke), der Friedhof mit den sich anschließenden Waldflächen und die Freiflächen nördlich des Dorfangers, teilweise mit altem (Obst-) Baumbestand. Für den Biotopverbund im Plangebiet besitzen diese Freiraumstrukturen zusammen mit den Wasserflächen des Ebbegrabens und des nördlich des Dorfangers in Ost-West-Richtung verlaufenden Grabens mit den begleitenden Freiflächen eine besondere Bedeutung.

#### Erschließung

Die traditionelle Haupteerschließungsachse im Miersdorfer Ortszentrum und gleichzeitig überörtliche Hauptverkehrsstraße ist die in Ost-West-Richtung verlaufende L 402 (mit Busverkehr), an die im Westen die Kreisstraße K 6160/ Hoherlehmer Straße) aus Richtung Süden anbindet. Die Ortsdurchfahrt der L402 in Miersdorf wird einschließlich der Seitenräume seit 2012 bis 2014 grundhaft erneuert, wodurch sich die Verkehrssicherheit und die Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer im Ortszentrum entscheidend verbessern werden. Gleichzeitig wird das Ortsbild gewinnen.

Die Forstallee (Busverkehr), die Waldpromenade und die Straße der Freiheit (Busverkehr) besitzen die Funktion örtlicher Hauptverkehrsstraßen; die sonstigen Straßen dienen überwiegend der Erschließung.

Busverbindungen vom Miersdorfer Zentrum bestehen Richtung S-Bahnhof Eichwalde über Schulzendorf, Richtung Wildau (S-Bahnhof, A10-Center), zum S-Bahnhof Zeuthen und zum S-Bahnhof Schönefeld über Schulzendorf und Waltersdorf (Buslinien 731, 734 und 738 der RVS).

Einige Wege außerhalb der Straßen sind nur Fußgängern und Radfahrern vorbehalten, so etwa der Weg im NSG Höllengrund - Pulverberg oder die (halböffentlichen) Wege im Bereich der Wohnanlage Am Feld/ Straße der Freiheit.

#### Altlasten

Im Rahmenplangebiet gibt es zwei altlastverdächtige Flächen gemäß Altlastenkataster der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde. Für den Altstandort "Ehemalige LPG Tierproduktion, Zeuthen/ Miersdorf" - Fläche des ehemaligen Gutshofes (Gemarkung Miersdorf Fl. 8 Fl.-st. 114/7) liegen Voruntersuchungen vor, bei denen einzelne auffällige bzw. leicht erhöhte Werte (Boden, Grundwasser) festgestellt wurden.

Bei der Altablagerung "Deponie Sumpfgelände Forstallee" südlich des Lebensmitteldiscounters an der Forstallee (Gemarkung Miersdorf Fl. 8, Fl.-st. 126/1 u. 126/2) handelt es sich um Siedlungsabfälle; Untersuchungen liegen nicht vor.

Für beide Standorte besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Bei weiteren Maßnahmen und Planungen ist die aber Einbeziehung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde notwendig.

## 2.4 Planerische Ausgangssituation

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen (Vgl. Auszug mit Abgrenzung des Plangebietes) sind die vorhandenen und geplante Bauflächen im Zentrum Miersdorf überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Die Bauflächen nördlich des Dorfgangers - einschließlich der Fläche des ehemaligen Gutshofes - sowie der südöstliche Kreuzungsbereich Dorfstraße/ Hoherlehmer Straße (mit der Gaststätte "Zur Mühle") sind als gemischte Bauflächen, die vorhandenen Gemeinbedarfsflächen nördlich der Dorfstraße als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Nördlich des Dorfgangers wurden hinter der vorhandenen Bebauung zwischen der ehemaligen Gutshoffläche und Am Eisenbusch zwei neue Wohnbauflächen dargestellt; die übrigen Flächen (zzt. gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt bzw. brachliegend) bis zu den vorhandenen Bauflächen nördlich des Grabens sind als Grünflächen dargestellt. Die Darstellung der beiden neuen Bauflächen entsprach dem seinerzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 101 "Am Eisenbusch", der nicht bis zur Rechtskraft geführt wurde, aber Grundlage für die Neubebauung am Koppelweg war.

Als Grünflächen sind auch die Flächen westlich an den Miersdorfer See anschließend dargestellt (Grenzstraße) sowie der gesamte Uferstreifen des Miersdorfer Sees (als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, mindestens 15 m). Der städtebauliche Rahmenplan folgt im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Vgl. Abschnitt 3.)

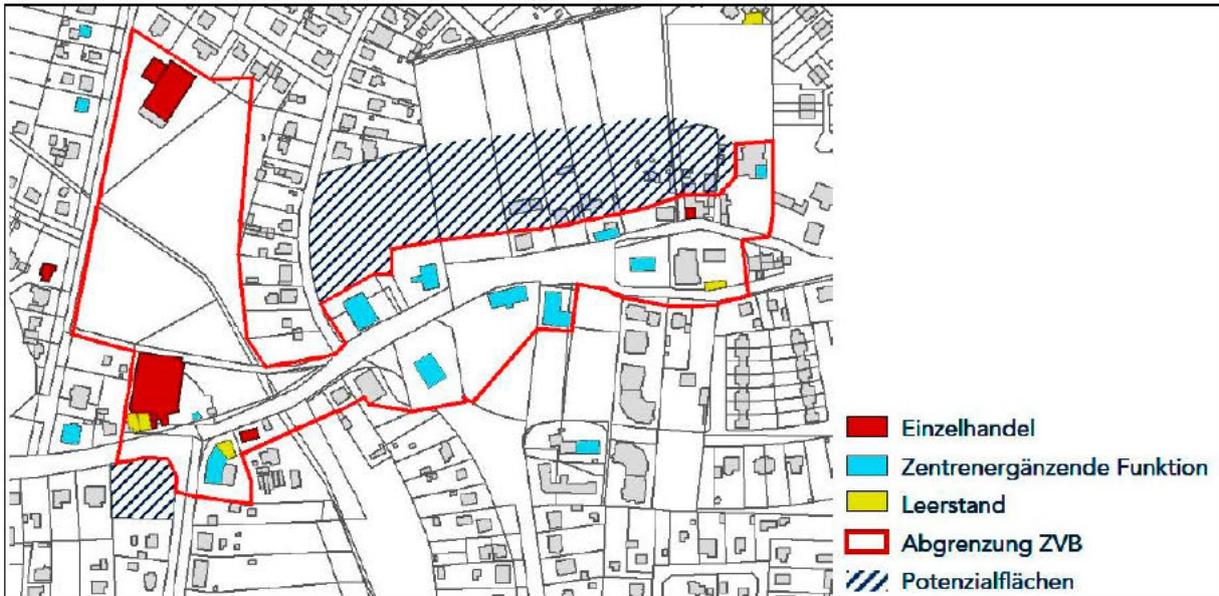


*Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes*

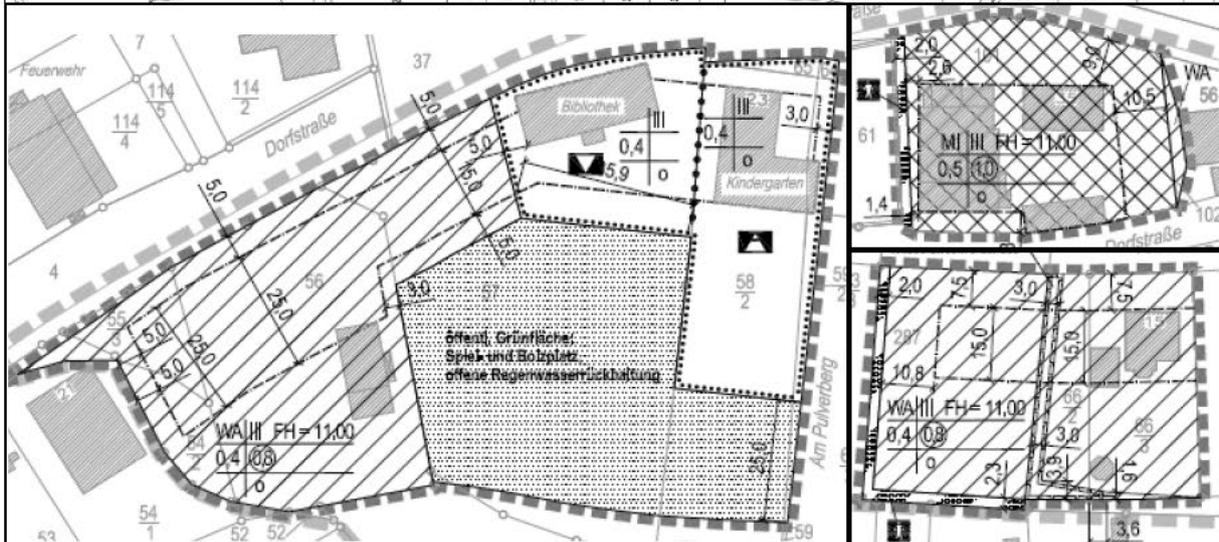
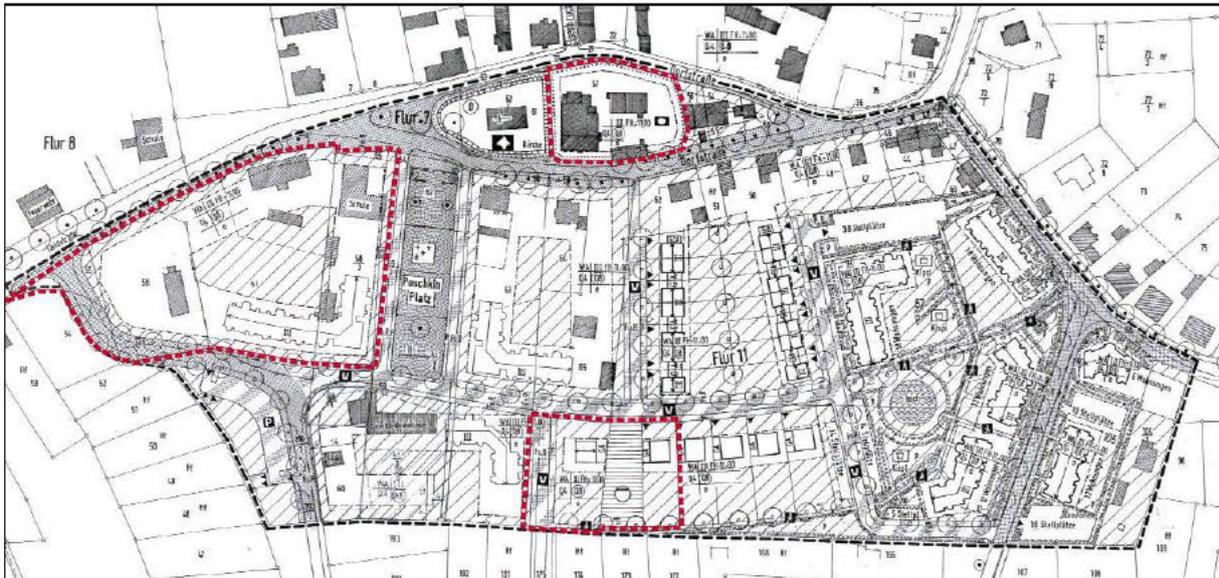
### Einzelhandelskonzept

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

Hinsichtlich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wurden Bestandsflächen an der Dorfstraße und an der Forstallee einbezogen sowie zwei angrenzende Potenzialflächen ermittelt, die im städtebaulichen Rahmenplan Berücksichtigung finden. Diese Potenzialflächen sind für die behutsame funktionsgerechte Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums geeignet.



Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Miersdorf als zentraler Versorgungsbereich  
 (Quelle: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen, Dez. 2011)



Bebauungsplan Nr. 001 "Miersdorf Süd" - Planzeichnung mit Darstellung der 2. Änderung (3 Änderungsbereiche)

**B-Plan Nr. 001 "Miersdorf Süd"** Als einer der ersten Bebauungspläne in Zeuthen wurde der B-Plan Nr. 001 "Miersdorf Süd" festgesetzt (1993). Durch den B-Plan wurde unter anderem Bau-recht für den Wohnungsneubau einschließlich der erforderlichen Erschließung südlich des Dorfgangers Miersdorf geschaffen. Der B-Plan wurde in einem kleinen Teilbereich beim ehemaligen Rathaus Miersdorf (1. Änderung, 1995) und in drei weiteren Teilbereichen (2. Änderung, 2010) geändert (Vgl. Abbildung). Der B-Plan ist weitgehend verwirklicht. Allerdings wurden einige Verkehrsflächen noch nicht angelegt (offene Lückenschlüsse), und auf einigen Grundstücken be- stehen noch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten.

weitere Planungen  
und Maßnahmen

Die Landesstraße L 402 wird seit 2012 bis 2014 grundhaft erneuert (einschließ- lich der Seitenbereiche und der Niederschlagswasserbewirtschaftung). In einem längeren Planungsvorlauf fanden die entsprechenden Abstimmungen zwischen dem Straßenbaulasträger (Landesbetrieb Straßenwesen für das Land Branden- burg) und der Gemeinde statt.

Im Zuge der Umsetzung des kommunalen Straßenausbaukonzeptes werden ge- genwärtig in Abschnitten die Straßenräume des südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiches Falkenhorst neu gestaltet (als verkehrsberuhigter Be- reich Verkehrszeichen 325.1/2 StVO).

Für einige wesentliche Teilmaßnahmen der Aufwertung des Zentrums Miersdorf liegen bereits Planungen und Voruntersuchungen vor. Das betrifft das Konzept für die westliche Angerspitze mit dem Zugang zur Kirche sowie die Planung für den Freizeitpark Miersdorf, der durch Erweiterung und Neugestaltung des vor- handenen Spiel- und Bolzplatzes südlich der Bibliothek geschaffen werden soll. Für die Erweiterung des Feuerwehrstandortes gibt es erste Voruntersuchungen und Kostenschätzungen.

Diese geplanten Maßnahmen werden in das Bebauungs- und Nutzungskonzept sowie in das Maßnahmenkonzept des städtebaulichen Rahmenplanes übernom- men.

### 3. Entwicklungskonzept

#### 3.1 Städtebauliches Leitbild

Leitbild

→ Plan "Bindungen, Leitbild,  
Planungsziele"

Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung im Zentrum Miersdorf besteht in der Steigerung der Zentralität und Attraktivität von Miersdorf als zweitem Ortszentrum in der Gemeinde und als Wohnstandort.

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 Ge- meinde.
- Erhalt und Qualifizierung der Gemeinbedarfsnutzungen als Schwerpunkt der funktionellen Bedeutung des Zentrums Miersdorf; dazu: arbeitsteilige Verteilung ausgewählter Gemeinbedarfsnutzungen in den Zentren Miersdorf und Zeuthen (Verwaltung, Heimatfreunde, Senioren, Jugendfreizeit, Bibliothek).
- Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum" Miersdorf; Schwerpunkte: Nutzungsanreicherung im Kreuzungsbereich

Hoherlehmer/ Schulzendorfer Straße und im Bereich der Neubebauung "Dorfplatz" durch öffentlichkeitswirksame gewerbliche Nutzungen einschließlich Einzelhandel.

- Entwicklung der öffentlichen Grün- und Freiflächen als Freizeit-Angebote und Aufenthaltsbereiche hoher Qualität:
  - NSG "Höllengrund - Pulverberg",
  - Seebad Miersdorf und Seeterrasse,
  - Freizeitpark Miersdorf (Erweiterung des vorhandenen Spiel-/ Bolzplatzes),
  - Park Am Eisenbusch,
  - Friedhof.
- Erhalt und Berücksichtigung des Biotopverbundes, insbesondere im Verlauf der Fließgewässer und Freiflächenverbindungen.
- Schwerpunkt städtebaulicher Neuordnung im Bereich des Dorfplatzes nördlich des Dorfgangers: abschnittsweise Entwicklung entsprechend Bedarf.
- Hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität im öffentlichen Raum zur Förderung der Ortsbildpflege, insbesondere Dorfstraße einschließlich Angerbereich, gepflanzter Dorfplatz, öffentliche Freiflächen; Neuanlage Dorfplatz als variabel nutzbarer öffentlicher Raum und Ort der Identifikation und Kommunikation.
- Netz der "kurzen sicheren Wege" für Fußgänger und Radfahrer: Lückenschluss von Straßen- und Wegeverbindungen, Einbindung ins touristische Wegenetz (Radrouten Regionalparks), städtebauliche Integration der überörtlichen Hauptverkehrsstraßen.
- Stärkung der Wahrnehmbarkeit der Seeufer- und Wasserlage am Miersdorfer See und der öffentlichen Nutzung des Seeufers (Seebad/ Seeterrasse).
- Planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele; erforderlichenfalls Anpassung des Flächennutzungsplanes an veränderte städtebauliche Entwicklungsziele.

### 3.2 Nutzungen, Bebauung, Erschließung, Ortsbild

#### Grundkonzept

→ Plan "Bebauungs- und Nutzungskonzept"

Ausgehend von der Bestandssituation, den Planungszielen und dem städtebaulichen Leitbild wurde das Bebauungs- und Nutzungskonzept entwickelt. Auf dem vorhandenen Erschließungssystem aufbauend erfolgt eine funktionelle und bauliche Ergänzung des Miersdorfer Zentrums. Bereiche mit Nutzungsanreicherungen und -änderungen finden sich vorrangig im Westen des Plangebietes beidseitig der Dorfstraße. Dort werden auf bisher ungenutzten Flächen neue bauliche und Freiflächennutzungen eingeordnet.

#### Dorfplatz

Als ein zentraler Ort der Kommunikation und Identifikation sowie als Erschließungsfläche im Miersdorfer Ortszentrum ist der "Dorfplatz" (Arbeitstitel) mit einer Größe von rund 95 x 75 m an der Straße Am Gutshof eingeordnet. Die Gebäude des Jugendklubs und der Feuerwehr sollen - als wichtige Nutzer - auf der Platzfläche liegen. Dadurch wird der Platz an die Dorfstraße angebunden und ist gut wahrnehmbar. Die Fläche soll ruhig und solide gestaltet werden und multifunktional nutzbar sein:

- für das Training der Feuerwehr und der Jugendfeuerwehr,
- für den ruhenden Verkehr (Randbereiche und zwischen Feuerwehr und Jugendklub),
- für besondere Feste und Aktivitäten (Fischerfest, Osterfeuer, Flohmarkt),
- für Aufenthalt und Spiel (Jugendklub).

Die Nutzungsansprüche an den Platz bedürfen einer gesonderten Betrachtung in der nachfolgenden Detailplanung und werden die Gestaltung maßgeblich beeinflussen (Materialwahl, Art der Befestigung und/ oder der Freiflächen, Möblierung, Beleuchtung, Bepflanzung, einmalige und laufende Kosten der Herstellung und Unterhaltung). Die topografischen Gegebenheiten (Geländegefälle) und die vorhandenen Bäume sind bei der Planung zu berücksichtigen, da sie die Möglichkeit für besondere Gestaltungsakzente bieten. Es sollte vermieden werden, die Gestaltung ausschließlich auf wenige Termine im Jahr (Feste) oder einen bestimmten Nutzerkreis auszurichten. 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 oder ein besonderer Baum als Solitär im Zentrum des Platzes erfüllen, sofern die Nutzungsansprüche das gestatten.

Im Norden und Osten wird die Platzfläche durch neue Baugrundstücke gefasst, wobei auf einheitliche Baufluchten der Bebauung zu achten ist.



Ausschnitt aus dem Bebauungs- und Nutzungskonzept

Nutzungen, Bebauung	In Anlehnung an den Flächennutzungsplan werden die Bauflächen im Zentrum Miersdorf unterschieden in Wohnnutzung und gemischte Nutzung (Wohnen, Gewerbe).
gemischte Nutzungen	Als <u>gemischte Nutzungen</u> sind der Dorfanger, die Flächen nördlich des Dorfangers einschließlich der Neubebauung des Dorfplatzes (~7.700 m <sup>2</sup> ), der Kreuzungsbereich Dorfstraße/ Hoherlehmer Straße/ Schulzendorfer Straße, die Flächen zwischen dem NSG und der Bibliothek sowie die Einzelhandelsfläche an der Forstallee dargestellt. Neben der Neubebauung auf bisher unbebauten Flächen sind auch Umnutzungen auf den Bestandsgrundstücken denkbar. Bei den betroffenen kommunalen Flächen hat die Gemeinde über das Planungsrecht und die Grundstücksvergabe die Möglichkeit, gezielt auf die künftigen Nutzungen Einfluss zu nehmen.
optionale Entwicklungsstufe 2	Nördlich des Dorfangers enthält das Bebauungs- und Nutzungskonzept als "optionale Entwicklungsstufe 2" weitere Flächen für gemischte Nutzungen (~5.200 m <sup>2</sup> ) überwiegend auf Privatgrundstücken), die an einer neuen Erschließungsfläche zwischen Dorfplatz und Am Eisenbusch liegen. Diese optionale Variante kann dann zum Tragen kommen, wenn ein Bedarf für weitere Baugrundstücke mit gemischten Nutzungen besteht. Sie bedingt die Herrichtung des südlichen Abschnittes der Straße Am Eisenbusch für Erschließungszwecke, da dort die neue Erschließung aus Richtung Westen anbindet.
Ausprägung des zentralen Versorgungsbereiches	Auf den Flächen für gemischte Nutzungen sollen neben Wohnnutzungen vor allem (nicht wesentlich störende) gewerbliche Nutzungen eingeordnet werden. Damit sind die Nutzungen angesprochen, die die Ausprägung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Miersdorf unterstützen können, also Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk. Als am besten geeignete Potenzialflächen für zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen sind - auch gemäß Einzelhandelskonzept - das unbebaute Grundstück Hoherlehmer Straße/ Schulzendorfer Straße (gegenüber EDEKA; ~2.050 m <sup>2</sup> ) sowie die Bebauung am Dorfplatz zu bewerten. Außerdem ist das kommunale Grundstück westlich an die Bibliothek anschließend, zwischen Dorfstraße und dem künftigen Freizeitpark (~660 m <sup>2</sup> ) für Einzelhandel gut geeignet.



*Potenzialflächen für zusätzliche gewerbliche Einrichtungen im zentralen Versorgungsbereich (Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk)*

## Wohnnutzungen

Die übrigen, schon im Bestand 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.

Am Ufer des Miersdorfer Sees ist der vorhandene Innenbereich (Beurteilung nach § 34 BauGB) als Baufläche "Wohnnutzung" dargestellt; das betrifft am Miersdorfer See die Grundstücke an der Forstallee (teilweise), an der Birkenstraße sowie die Grundstücke Grenzstraße 3-6 (nördliche Grenzstraße). Damit korrespondiert die Darstellung einerseits mit dem FNP (Grundstücke Forstallee und Birkenstraße) und berücksichtigt andererseits den vorhandenen Innenbereich gemäß Bestand und bisherigem Verwaltungshandeln (Grenzstraße 3-6 als Baufläche "Wohnnutzung", die Grundstücke südlich davon bis zum Seebad als private Grünfläche). Dem Anliegen von zwei Grundstückseigentümern der Grenzstraße im Bereich der privaten Grünflächen (Stellungnahmen während der Bürgerbeteiligung), ihre Grundstücke für Wohnnutzung vorzusehen, wird damit mit Verweis auf den Flächennutzungsplan und die tatsächliche Außenbereichsqualität der Grundstücke nicht entsprochen. Generell haben alle vorhandenen zulässigerweise errichteten Bebauungen und Nutzungen Bestandsschutz. Das vorhandene Baurecht richtet sich nach § 34/ 35 BauGB, sofern kein verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) vorhanden ist.

## Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Bebauungs- und Nutzungskonzept sind die vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen enthalten. Die Verteilung und die Detailnutzung ausgewählter Gemeinbedarfseinrichtungen in den Ortszentren Miersdorf und Zeuthen wird gegenwärtig auf eine langfristige Tragfähigkeit sowie finanzielle und bauliche Machbarkeit hin überprüft. Auch wenn es im Ergebnis evtl. einzelne Verschiebungen der Nutzer und der Nutzungszeiten in den Gebäuden oder auch die Verlagerung/ Aufgabe eines Standortes (Heimatstube) geben kann, ist das Ortszentrum Miersdorf als grundsätzlicher Gemeinbedarfsstandort nicht in Frage gestellt. Die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgebäudes ist entsprechend des vorliegenden Vorentwurfes im Konzept enthalten.

Das vorhandene Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde Dorfstraße 21a entspricht gemäß Stellungnahme des evangelischen Kirchenkreisverbandes Süd zur Änderung des B-Planes Nr. 001 (vom 19.02.2010) nicht dem Standard eines modernen Gemeindehauses. In der Regionalplanung des Ev. Kirchenkreises Berlin-Neukölln ist der Standort daher langfristig für ein zentrales Gemeindehaus für die Region 8 des Kirchenkreises vorgesehen. Im Bebauungs- und Nutzungskonzept ist auf der Fläche beispielhaft ein entsprechender Baukörper enthalten. Diese Nutzung kann den Gemeinbedarfsstandort Miersdorf stärken.

## Baugestaltung, Ortsbild

Die Neubebauung wird im Bebauungs- und Nutzungskonzept unterschieden in "Neubau Vorschlag" und "Neubau optional". Als "Neubau optional" sind die Bebauungsvorschläge enthalten, die für das Konzept nicht zwingend aber möglich sind. In der Regel handelt es sich dabei um bisher mindergenutzte Baugrundstücke (z. B. mit Nebengebäuden oder Wochenendhäusern).

Die Bebauung auf den Flächen für gemischte Nutzungen soll - in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Ortszentrum - in offener Bauweise (Einzel- ggf. Doppelhäuser) mit ein bis drei Vollgeschossen erfolgen. Neue Wohngebäude sind in Abhängigkeit von der Lage als ein- bis dreigeschossige Einzel-, ggf. Doppelhäuser vorgesehen.

Besondere Anforderungen bezüglich des Ortsbildes ergeben sich für die den Dorfplatz begrenzenden Neubauvorhaben sowie für neue Gebäude an der Dorfstraße und auf dem unbebauten Grundstück an der Kreuzung Hoherlehrer/

Schulzendorfer Straße. Entsprechende Vorgaben können einerseits in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Andererseits kann durch gezielte Beratung privater Grundstückseigentümer und Investoren seitens der Gemeinde das Anliegen der Ortsbildpflege und -entwicklung vermittelt werden. Moderne Architektur sollte durch die Gemeinde nicht nur ermöglicht (B-Planfestsetzungen) sondern gefördert werden. Bei der Vergabe kommunaler Grundstücke kann auf die künftige Nutzung und bauliche Gestaltung gezielt Einfluss genommen werden. Wie bisher schon sollen die kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen - auch bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen - in Zukunft als positive Beispiele der Ortsbildpflege wirken.

Bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes ist auf wiederkehrende Gestaltungsprinzipien und Ausstattungselemente (Oberflächenmaterial, Beleuchtung, Möblierung, Bepflanzung) sowie abgestufte Ausstattungsstandards (Hauptplätze, Nebenstraßen usw.) zu achten.

Freiraum,  
öffentliche Grünflächen

Die landschaftliche Prägung des Plangebietes soll durch Sicherung eines großen Freiflächen- und Vegetationsanteils auf den Baugrundstücken, Baumpflanzungen in Straßen- und Platzräumen sowie auf den öffentlichen Freiflächen gewährleistet werden. Der Biotop- und Freiflächenverbund im Verlauf der vorhandenen Gräben und Grünflächen (einschließlich NSG Höllengrund - Pulverberg) ist zu erhalten und zu fördern.

Durch die Anlage der Seeterrasse mit Aufenthaltsbereich am Seeufer im Bereich der Kreuzung Forstallee/ Schulzendorfer Straße kann die Erlebbarkeit des Sees vom öffentlichen Raum aus verbessert werden. Dieser Vorschlag berücksichtigt die Tatsache, dass sich im östlichen Abschnitt des Seebades ein kleines privates Grundstück befindet, das im Bebauungs- und Nutzungskonzept als private Grünfläche enthalten ist. Dieses Grundstück teilt die öffentlichen Grünflächen in Seebad und Seeterrasse.

Der gesamte direkte Uferbereich des Miersdorfer Sees ist im Bereich der Bauflächen als private Grünflächen dargestellt.



*Blick über den Bereich der geplanten "Seeterrasse" zum Miersdorfer See.*

Ein bedeutendes Projekt der Aufwertung des Ortszentrums Miersdorf stellt die Anlage des Freizeitparks Miersdorf mit Bolzplatz, Grün- und Spielflächen und einem kleinen Pavillon dar. Der Freizeitpark, für den ein Entwurf vorliegt, soll durch Erweiterung des vorhandenen Spiel- und Bolzplatzes südlich der Bibliothek entstehen und ermöglicht künftig den Durchgang von der Dorfstraße zur Straße Am Pulverberg.

Als weitere neue öffentliche Grünfläche enthält das Bebauungs- und Nutzungskonzept Am Eisenbusch eine kleine naturnahe Parkanlage, die unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes mit Aufenthaltsbereich und einfacher Möblierung gestaltet werden soll. Diese kommunale Fläche (~6.000 m<sup>2</sup>) ist gegenwärtig eingezäunt und liegt neben dem Garten der Kindertagesstätte Dorfstraße 4.

Im Konzept enthalten ist auch die Neugestaltung der westlichen Angerspitze mit dem Zugang zur Kirche, wofür ebenfalls eine Planung vorliegt. Diese Fläche bildet gewissermaßen die nördliche Fortsetzung der vor kurzem neu gestalteten Freifläche des sowjetischen Ehrenmals und -friedhofes.

Durch die angeführten neu zu gestaltenden öffentlichen Grünflächen und den Dorfplatz entsteht im Verbund mit den weiteren öffentlichen Grünflächen (NSG Höllengrund - Pulverberg, Seebad Miersdorf, Friedhof) im Miersdorfer Ortszentrum ein anspruchsvolles Netz an öffentlichen Freiräumen, das die Bedeutung des Ortszentrums auch als Naherholungsort stärkt.

## Straßen und Wege

Während die Grundstruktur des Straßen- und Wegenetzes in Miersdorf nicht verändert werden soll, enthält das Bebauungs- und Nutzungskonzept einzelne Ergänzungen und Lückenschlüsse bei Straßen und Wegen.

Die Erneuerung der Ortsdurchfahrt der L 402 bis 2014 stellt aktuell die wichtigste Baumaßnahme im Straßennetz und öffentlichen Raum dar. Neben der Verbesserung des Ortsbildes werden sich die Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer und damit die Verkehrssicherheit verbessern, u. a. durch die Anlage von Querungshilfen (teilweise mit Lichtsignalanlagen). Die Einbahnstraßenregelung im Bereich des Angers Nord und Süd wird beibehalten. Die Bushaltestellen werden erneuert. Im Zuge der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde an der Grenzstraße ein neues Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen, das im Konzept enthalten ist.

Die größte Ergänzung des Verkehrsnetzes stellt die Fläche des Dorfplatzes dar, die gleichzeitig der Erschließung anliegender Baugrundstücke dient. Nordöstlich an den Dorfplatz bindet eine gesonderte Erschließungsstraße an, die in Variante 2 (optionale Entwicklungsstufe 2) bis an die Straße Am Eisenbusch geführt wird. Von diesem Anbindepunkt sollte die generelle Befahrbarkeit für Kfz bis zur Dorfstraße gesichert werden; die Anbindung an den Eberescherring ist zweitrangig (z. B. ggf. Einbahnstraße oder nur Pkw) und vor allem für Fußgänger und Radfahrer zu sichern. Der Dorfplatz, die Verbindungsstraße und (in optionaler Entwicklungsstufe 2) die Straße Am Eisenbusch sind als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325.1/2 StVO) vorzusehen und zu gestalten. Über den Dorfplatz können in geeigneter Gestaltung (z. B. gesonderte Belagsart) Wegeverbindungen geführt werden.



*Straßen- und Wegenetz gemäß dem Bebauungs- und Nutzungskonzept.*

Zwischen dem südlichen Ende der Mittelpromenade und der Dorfstraße ist auf dem (zzt. kommunalen) Grundstück Dorfstraße 10 ein gradliniger Verbindungsweg neu eingefügt, der die Erschließungsstraße mit Anschluss an den Dorfplatz quert. Dieser Weg stellt für Fußgänger und Radfahrer eine optimale Netzergänzung und Verbindung ins Ortszentrum dar.

Weitere Netzergänzungen für Fußgänger und Radfahrer sowie Kfz ergeben sich durch die im Konzept enthaltenen Lückenschlüsse gemäß Bebauungsplan Nr. 001 (Verbindungswege Am Feld im Süden des Plangebietes und zwischen Am Feld und Dorfstraße, Verbindungsstraße Am Feld).

Die übrigen Straßen des Plangebietes werden - soweit erforderlich - gemäß dem kommunalen Straßenausbaukonzept erneuert; die Wege sind instandzuhalten und bei Erfordernis grundhaft zu erneuern.

#### Ruhender Verkehr

Stellplätze für die Nutzungen im Plangebiet sollen grundsätzlich auf den betreffenden Grundstücken vorgesehen werden.

Für die öffentlichen Nutzungen an der Dorfstraße (Kindertagesstätte, Bibliothek, Feuerwehr, Jugendklub) sind im Bereich des Dorfplatzes Stellplätze zu reservieren, da auf den Grundstücken nicht genügend Stellplätze vorhanden sind. Die Stellplätze sollen so in die Platzfläche integriert werden, dass kein gestalterischer Bruch entsteht.

Zwei weitere kleinere Stellplatzanlagen entstehen im Zuge der Erneuerung der Ortsdurchfahrt der L 402 in den Seitenbereichen vor dem Jugendklub und östlich der Dorfangerspitze.

### 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 Bauungs- und Nutzungskonzeptes dienen. Entsprechende Bemerkungen dienen der Erläuterung, beschreiben den Vorbereitungsstand oder die Zusammenhänge zu anderen Maßnahmen.

Im Plan "Maßnahmen (Schwerpunkte)" sind die Maßnahmen hinsichtlich ihrer Lage enthalten, wobei die Nummerierung der Maßnahmen mit der in der Tabelle identisch 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. Solche informellen Aktivitäten gehören ebenso zur Umsetzung der Planung wie die Suche nach Finanzierungsquellen.

#### Erfolgskontrolle

Der städtebauliche Rahmenplan soll in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung im Zentrum Miersdorf als Rahmen für das Verwaltungshandeln der kommenden rund 15 Jahre dienen. Er stellt 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.

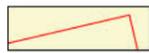
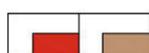
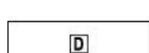
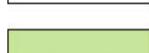
#### Anlage: Karten, Pläne, Tabelle

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



M 1 : 4.000 [DIN A3]  
M 1 : 2.000 [DIN A1]



- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|  | Flurstücksgrenze  |  | Grenze Naturschutzgebiet<br>"Höllengrund - Pulverberg"           |
|  | öffentliches Gebäude (Gemeinbedarf) /<br>sonstiges Gebäude        |  | überörtliche Hauptverkehrsstraße /<br>Sammel- und Anliegerstraße |
|  | Einzeldenkmal   |  | Wege- und Platzflächen   |
|  | öffentliche Grünfläche,<br>Grünfläche an Gemeinbedarfseinrichtung |  | Grenze des Plangebietes  |
|  | Wald / Bäume  |  |  |
|  | Wasserfläche  |  |  |

Gemeinde Zeuthen  
Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf  
**Bebauung und Nutzung Bestand** 31.03.2013  
Bearbeitung: ews Stadtanierungsgesellschaft mbH

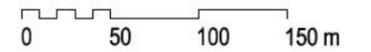


Grenze des Plangebietes



Flurstücksgrenzen

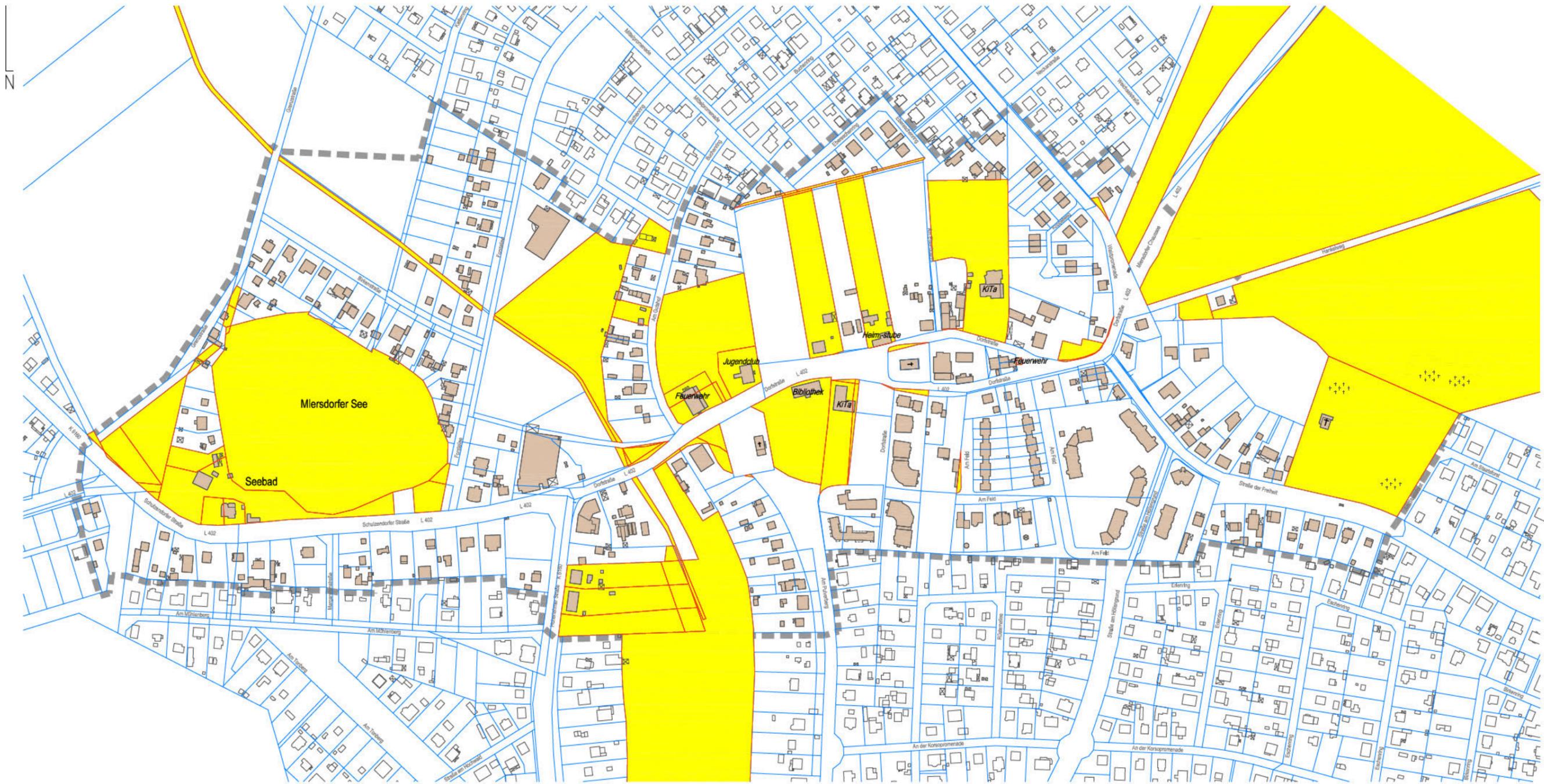
M 1:4.000 [DIN A3]  
M 1:2.000 [DIN A1]



Gemeinde Zeuthen  
Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf

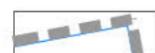
Bestand - Luftbild 31.03.2013

Bearbeitung: ewS Stadtanierungsgesellschaft mbH

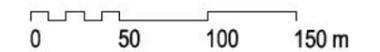


Legende

 Eigentum Gemeinde Zeuthen (ohne Straßenflurstücke)

 Grenze Plangebiet

M 1 : 4.000 [DIN A3]



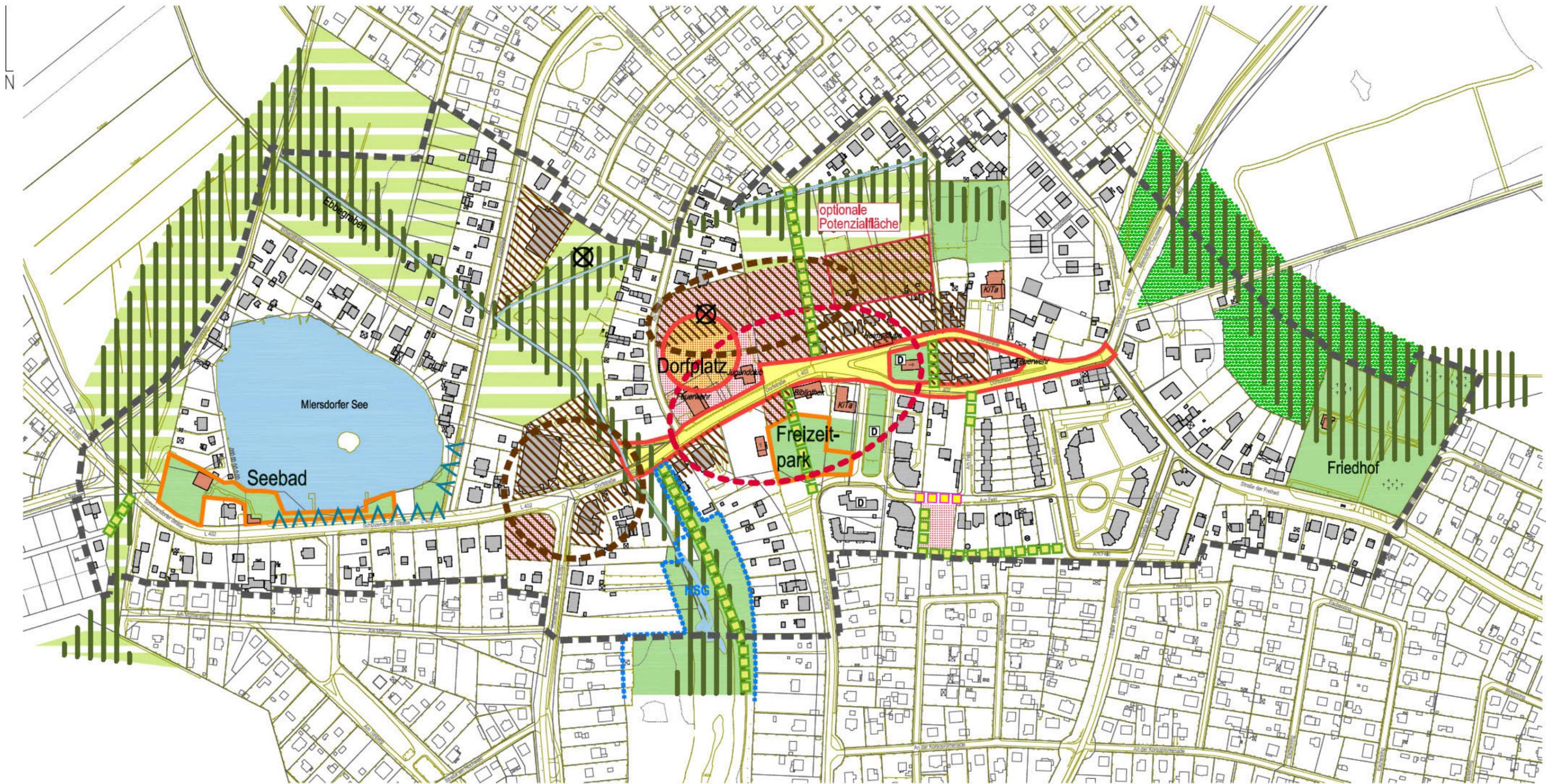
Gemeinde Zeuthen

Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf

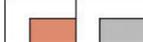
**Kommunales Eigentum**

31.03.2013

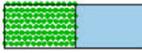
Bearbeitung: ewS StadtSanierungsgesellschaft mbH



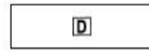
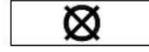
**Nutzung, Bebauung, Verkehr**

-  Bereich hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum/  
Neuanlage multifunktionaler Dorfplatz
-  Potenzialfläche städtebauliche/ bauliche Neuordnung
-  öffentliches Gebäude (Gemeinbedarf Bestand) /  
sonstiges Gebäude
-  Schwerpunkt Einzelhandel, Dienstleistungen/  
Konzentration Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe
-  Schwerpunkt öffentliche Nutzungen
-  Herstellung Verkehrsfläche

**Freiraum**

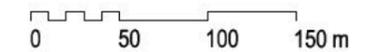
-  Wald / Wasserflächen
-  öffentliche Grünfläche Freizeitnutzung /  
sonstige öffentliche Grünfläche
-  Wegeverbindung außerhalb öffentlicher Straßen
-  Grenze Naturschutzgebiet  
"Höllengrund - Pulverberg"
-  sonstige Freiflächen/  
Erhalt und Förderung des Biotopverbunds
-  Erlebbarkeit Seeufer vom öffentlichen Raum

**Sonstiges**

-  Einzeldenkmal
-  Altlastenverdachtsfläche:  
(untersuchen und ggf. sanieren)
-  Grenze des Plangebietes

NSG

M 1 : 4.000 [DIN A3]  
M 1 : 2.000 [DIN A1]



Gemeinde Zeuthen

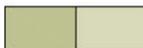
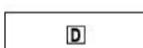
Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf

**Bindungen, Leitbild, Planungsziele** 31.03.2013

Bearbeitung: ewS StadtSanierungsgesellschaft mbH



**Nutzung, Bebauung**

-  gemischte Nutzung (Wohnen, Gewerbe) / Wohnnutzung
-  Gemeinbedarfsnutzung
-  Flurstücksgrenzen (Bestand)
-  öffentliches Gebäude (Gemeinbedarf) / sonstiges Gebäude
-  Neubau Vorschlag / Neubau optional
-  Einzeldenkmal

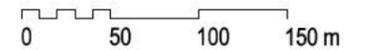
**Planungsrecht**

-  vorhandener Bebauungsplan/ Aufstellung Bebauungsplan
-  Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Miersdorf (Zielkonzept)
- Verkehr**
-  überörtliche Hauptverkehrsstraße / Sammel- und Anliegerstraße
-  Wege und Platzflächen
-  Parkplatz (öffentlich, tw. eingeschränkter Nutzerkreis)/ Bushaltestelle

**Landschaft, Freiflächen**

-  öffentliche Grünfläche/ private Grünfläche
-  Wald / Bäume
-  Wasserfläche
-  Grenze Naturschutzgebiet "Höllengrund - Pulverberg"
-  Grenze des Bearbeitungsgebietes

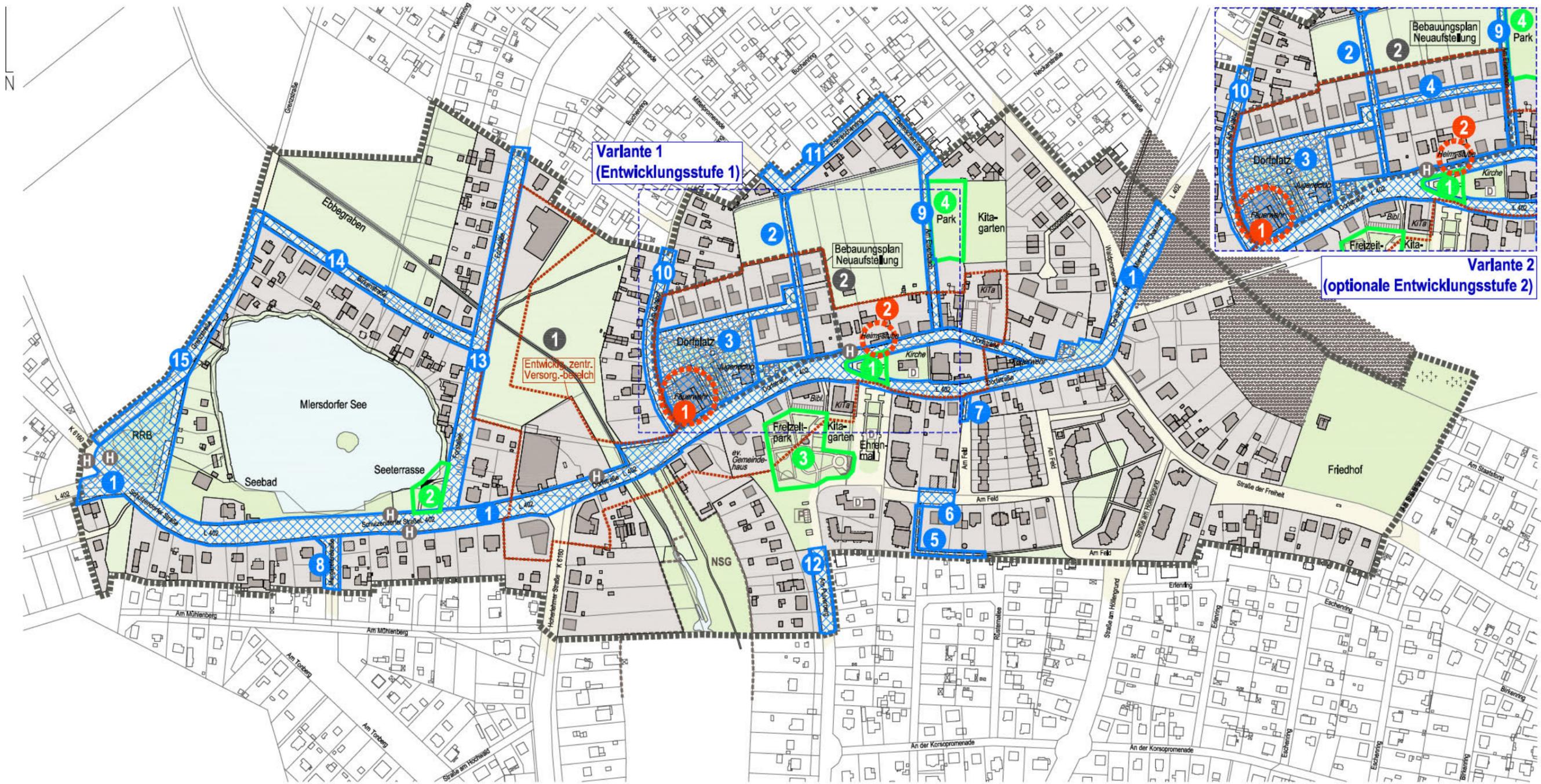
M 1 : 4.000 [DIN A3]  
M 1 : 2.000 [DIN A1]



Gemeinde Zeuthen  
Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf

**Bebauungs- und Nutzungskonzept** 31.03.2013

Bearbeitung: ewS Stadtanierungsgesellschaft mbH



Öffentliche Maßnahmen

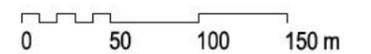
-  Verkehrsflächen
-  Freiflächen
-  Planungsrecht: B-Plan / Entwicklung zentraler Vers.-bereich
-  sonstige Maßnahmen
-  Grenze des Plangebietes

Bezeichnung der Maßnahmen

- 1** Ortsdurchfahrt L 402 mit Nebenanlagen (in Bau)
- 2** Verbindungsweg Mittelpromenade - Dorfstraße
- 3** Dorfplatz (Neuerschließung)
- 4** Verblndung Dorfplatz - Am Eisenbusch (Neuerschließung) [gemäß Variante 2 - optionale Entwicklungsstufe 2]
- 5** Verbindungsweg Am Feld (lt. B-Plan Nr. 001)
- 6** Lückenschluss Am Feld - Straße (lt. B-Plan Nr. 001)
- 7** Weg Am Feld - Dorfstraße (lt. B-Plan Nr. 001)
- 8-15** Erneuerung vorh. Straßen gem. Straßenausbaukonzept

- 1** Westliche Angerspitze
- 2** Seeterrasse
- 3** Freizeitzpark
- 4** Park Am Eisenbusch
- 1** Feuerwehr
- 2** Helmatstube
- 1** Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Miersdorf"
- 2** B-Plan "Dorfplatz" (Arbeitsstiel) [unterschiedliche Abgrenzung in Varianten 1 und 2]

M 1 : 4.000 [DIN A3]  
M 1 : 2.000 [DIN A1]



Gemeinde Zeuthen

Städtebaulicher Rahmenplan Zentrum Miersdorf

Maßnahmen (Schwerpunkte)

31.03.2013

Bearbeitung: ews StadtSanierungsgesellschaft mbH

Nr.	Maßnahme	Beschreibung (Schwerpunkte)	Rangfolge	Bemerkungen	Grobkostenschätzung [in T€]	Finanzierung/ Förderung
<b>1. STRABEN-/ PLATZRÄUME, WEGE</b>						
S 1	Ortsdurchfahrt L 402 (Dorfstraße, Schulendorfer Str.)	gesamte Ortsdurchfahrt inkl. Seitenbereiche/ Parkplätze, Bushaltestellen etc.	1	Landesstraße, Durchführung gemeinsam mit Landesbetrieb Straßenwesen (in Durchführung); Durchführung 2012-2014	1.250,0	Rili KStB Bbg, KAG-Beiträge, Gemeindehaushalt (Gemeinde für Seitenbereiche zuständig)
S 2	Verbindungsweg Mittelpromenade - Dorfstraße	Herstellung Wegeverbindung inkl. Querung Graben	2	zzt. gemeindeeigenes Grundstück Dorfstr. 10	40,0	Gemeindehaushalt
S 3	Dorfplatz	Neuerschließung einschl. Gestaltung des Umfeldes der Feuerwehr und des Jugendklubs; Grundstücksvermarktung bevorzugt an Einzelhändler/ Gewerbetreibende	3	B-Plan erforderlich; in Abschnitte teilbar (z. B. Feuerwehrumfeld als vorgezogene Maßnahme); Altlastenverdacht: "Altstandort 'Ehem. LPG Tierproduktion, Zeuthen/ Miersdorf'" (Fl.-st. 114/7)	450,0	Gemeindehaushalt, tw. Refinanzierung durch Grundstücksverkäufe
S 4	Verbindungsstraße Dorfplatz - Am Eisenbusch	Neuerschließung		Bestandteil der Variante 2 des Bebauungs- u. Nutzungskonzeptes; als Entwicklungsstufe 2 nach Variante 1 umsetzbar oder gleichzeitig mit S 3 (Dorfplatz) umsetzbar	70,0	Erschl.-beiträge, Gemeindehaushalt, tw. Refinanzierung durch Grundstücksverkäufe
S 5	Verbindungsweg Am Feld	Verlängerung des vorhandenen Weges		gemäß B-Plan Nr. 001; Flächenankauf erforderlich	25,0	Gemeindehaushalt
S 6	Lückenschluss Am Feld	Herstellung der fehlenden Straßenverbindung		gemäß B-Plan Nr. 001; Flächenankauf erforderlich	40,0	Gemeindehaushalt, Erschließungsbeiträge
S 7	Weg Am Feld - Dorfstraße	Herstellung der fehlenden Wegeverbindung		gemäß B-Plan Nr. 001; Flächenankauf erforderlich	8,0	Gemeindehaushalt
S 8	Margaretenstraße	Fahrbahninstandsetzung, Seitenbereiche	1	nur Teilfläche der Straße im Rahmenplangebiet; Bestandteil Erschließung Falkenhorst	60,0	KAG-/Erschl.-beiträge, Gemeindehaushalt
S 9	Am Eisenbusch	Fahrbahninstandsetzung, Gestaltung Mischverkehrsfläche	2	ggf. im Zus.-hang mit Ebereschering; Ausbaustandard abhängig von der Variante des Bebauungs- u. Nutzungskonzeptes	80,0	Gemeindehaushalt
S 10	Am Gutshof	Fahrbahninstandsetzung, Seitenbereiche		ggf. im Zus.-hang mit Dorfplatz/ Handwerkergerasse	130,0	KAG-Beiträge, Gemeindehaushalt
S 11	Ebereschering	Fahrbahninstandsetzung, Seitenbereiche		ggf. im Zus.-hang mit Am Eisenbusch	170,0	KAG-/Erschl.-beiträge, Gemeindehaushalt
S 12	Am Pulverberg	Fahrbahninstandsetzung, Seitenbereiche		nur Teilfläche der Straße im Rahmenplangebiet	90,0	KAG-Beiträge, Gemeindehaushalt
S 13	Forstallee	Fahrbahninstandsetzung, Seitenbereiche	3	nur Teilfläche der Straße im Rahmenplangebiet; Gehwege vordringlich	140,0	KAG-Beiträge, Gemeindehaushalt
S 14	Birkenstraße	Fahrbahninstandsetzung, Seitenbereiche		überwiegend nur einseitig angebaut	150,0	KAG-/Erschl.-beiträge, Gemeindehaushalt
S 15	Grenzstraße	Fahrbahninstandsetzung, Seitenbereiche		nur einseitig angebaut; im Süden Zufahrten ausreichend	150,0	KAG-/Erschl.-beiträge, Gemeindehaushalt
<b>2. FREIFLÄCHEN</b>						
F 1	Westliche Angerspitze	Neugestaltung der Platzfläche	1	Aufenthaltsbereich, Zugang Kirche; Planung liegt vor	80,0	Gemeindehaushalt
F 2	Seeterrasse	Gestaltung des öffentlich zugänglichen Uferbereiches	2	Trennung in abgezauntes Seebad und öffentliche "Seeterrasse"	40,0	Gemeindehaushalt
F 3	Freizeitpark Miersdorf	Neugestaltung des Freizeitparks		Erweiterung der vorhandenen Spielanlagen/ des Bolzplatzes zum Freizeitpark; Durchgang Dorfstraße - Am Pulverberg	500,0	Gemeindehaushalt
F 4	Park Am Eisenbusch	Gestaltung als öffentliche Grünfläche	3	Öffnung für die Öffentlichkeit; Auslichtung; ggf. Ergänzung der Bepflanzung; (sparsame) Möblierung als Aufenthaltsbereich	60,0	Gemeindehaushalt
<b>3. PLANUNGSRECHT, SONSTIGE MAßNAHMEN</b>						
P 1	Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Miersdorf"	einfacher B-Plan zur Erhaltung u. Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche; Neuaufstellung B-Pläne/ Änderung B-Plan Nr. 001; Grundlage: Einzelhandelskonzept	1	einfacher B-Plan gem. § 9 Abs. 2a BauGB für gesamte Gemeinde; Neuaufstellung B-Pläne (vorzugsweise vorhabenbezogen) bzw. Änderung B-Plan Nr. 001 nur bei Erforderlichkeit	10,0	Gemeindehaushalt, vorhabenbezogene B-Pläne: durch Investor (städtebaulicher Vertrag)
P 2	Bebauungsplan Dorfplatz	Aufstellung B-Plan inkl. Vermessung [Variante 1: ~2,1 ha; Variante 2: ~3,1 ha]	2	Verfahren als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB; inkl. Vermessung; evt. Sondergutachten erforderlich (z. B. Artenschutz, Bodenschutz); ggf. Bebauungskonzept vorab aufstellen	Var. 1: 20,0 Var. 2: 30,0	Gemeindehaushalt
SO 1	Feuerwehr - Umbau/ Erweiterung	Ergänzung/ Umbau des Feuerwehrgebäudes	1	Vorplanung und Kostenschätzung liegen vor	850,0	Gemeindehaushalt
SO 2	Heimatstube	Sanierung, Umbau	3	Entscheidung im Rahmen der Untersuchungen zur Qualifizierung kommunaler Gemeinbedarfsstandorte; zzt. 1 WE vermietet	250,0	Gemeindehaushalt

Rangfolgestufen:

1: kurzfristig
2: mittelfristig
3: langfristig

Erläuterungen: RiLi KStB Bbg: Richtlinie des Minist. f. Infrastruktur u. Landwirtschaft für die Förderung von Investitionen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Gemeinden des Landes Brandenburg - Teil kommunaler Straßenbau  
KAG-Beiträge: Beiträge gemäß Straßenausbaubeitragssatzung der Gemeinde Zeuthen (KAG = Kommunalabgabengesetz)

- Betrachtet werden nur die Straßen(abschnitte) im Plangebiet. Kostenschätzung ohne Kostenanteil Regenwasserkanäle.

- Eine niedrige Rangfolge bedeutet nicht, dass planerische Vorbereitungen oder vorgezogene Teilmaßnahmen nicht schon vorab durchgeführt werden sollten (z.B. Vorplanungen, Möblierung, Erneuerung der Straßenbeleuchtung, Gehwegeinstandsetzung etc.).

- Neu aufgelegte Förderprogramme sind zu beobachten und ggf. zur Finanzierung heranzuziehen (z. B. EU-Förderperiode 2014-2017 für die Programme EFRE, ELER).