

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Guben „Industriegebiet Guben Süd II“



Auftraggeber: SWG Städtische Werke Guben GmbH
Forster Straße 66
03172 Guben

Entwurfsverfasser: EPC Engineering & Technologies GmbH
Dr.-Bonnet-Weg 1
99310 Arnstadt

Unterauftragnehmer Grünordnungsplan /Umweltbericht:
Eilmann / Schulze GbR, Hauptstr. 31, 16845 Sieversdorf

Unterauftragnehmer Schallimmissionsschutz:
GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Berliner Str. 62, 03046 Cottbus

NL Rudolstadt, Oktober 2018

Gliederung

Seite

Begründung

1	Allgemeine Begründung	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.1.1	Anlass und Ziel.....	1
1.1.2	Siedlung und Landschaft	1
1.2	Verfahrensablauf	3
1.2.1	Gewähltes Planverfahren	3
1.2.2	Verfahrensablauf	3
1.2.3	Grünordnungsplan.....	3
1.3	Geltungsbereich	3
1.4	Übergeordnete Planungen	4
1.5	Bestandsdarstellung	4
1.5.1	Lage und Größe des Geltungsbereiches	4
1.5.2	Eigentumsverhältnisse.....	4
1.5.3	Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen.....	5
1.5.4	Erschließung	6
1.5.5	Umweltsituation	6
1.6	Allgemeine Planungsziele	7
1.7	Technische Ver- und Entsorgung, Verkehr	8
1.7.1	Versorgung.....	8
1.7.2	Entsorgung	9
1.7.3	Verkehr.....	10
2	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	12
2.1	Allgemeines zur baulichen Nutzung	12
2.2	Art der baulichen Nutzung	12
2.3	Maß der baulichen Nutzung	13

2.4	Festsetzung der Höhenlage	14
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Mindestgröße von Grundstücken	14
2.6	Begrenzung der Oberflächenversiegelung	14
2.7	Verkehrsflächen.....	15
2.8	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	15
2.9	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen.....	16
2.10	Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	16
2.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	16
2.12	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft.....	16
2.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
2.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
2.15	Wasserflächen sowie Flächen für Hochwasserschutzanlagen	17
3	Begründung zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	18
3.1	Gestaltung baulicher Anlagen	18
3.2	Stellplätze und Abfallentsorgung	18
3.3	Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen	18
4	Nachrichtliche Übernahmen.....	19
4.1	Denkmalschutz	19
5	Erschließung des Plangebietes.....	20
5.1	Straßen	20
5.2	Rad-/Gehweg.....	20
5.3	Gleisanlagen	20
5.4	Ver- und Entsorgung	20
5.4.1	Versorgung.....	20
5.4.2	Entsorgung	21

5.5	Hinweise zur Vernetzung des Plangebietes und Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereiches	22
6	Flächenbilanz.....	23
7	Kosten	24
8	Hinweise zum Planvollzug	25
8.1	Den Festsetzungen zu Grunde liegende Vorschriften	25

Anlagen:

- Umweltbericht *(mit Entwurfsfassung)*
Auftragnehmer: Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf
- Grünordnungsplan *(mit Entwurfsfassung)*
Auftragnehmer: Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf
- Schallimmissionsprognose *(mit Entwurfsfassung)*,
Auftragnehmer: GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Cottbus

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungserfordernis

1.1.1 Anlass und Ziel

Das Industriegebiet Guben umfasst eine Fläche von ca. 125 ha. Auf der Kernparzelle, welche teilweise mit dem Bebauungsplan überplant wird, sind gegenwärtig ca. 40 Firmen angesiedelt in denen ca. 1.200 Beschäftigte tätig sind.

In den Jahren 2001-2004 fand im Auftrag der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Guben mbH genannt eine komplette Revitalisierung des seit 1960 existierenden Altstandortes zu einem modernen Industriestandort statt, d. h. die Infrastruktur, wie z.B. Medienversorgung und Straßenanbindung, wurde neu strukturiert und modernisiert.

Damit war die Grundlage geschaffen, die vorhandenen Potenziale, die das Gebiet für eine industrielle Nutzung besitzt, für die vorhandenen, aber auch für neu anzusiedelnde, Unternehmen zu erhalten und zu erweitern.

Die erschließungsseitige Grundsicherung für einen modernen Industriestandort war somit gegeben.

Wie bereits mehrere Ansiedlungsprojekte in den vergangenen Jahren gezeigt haben, sind die momentan verfügbaren Freiflächen insbesondere für größere Projekte unzureichend.

Die Stadt Guben / Städtische Werke Guben GmbH beabsichtigt die Ansiedlung von Unternehmen der verarbeitenden Industrie auf dem Industriestandort Guben (Guben Süd).

Hinzu kommen Flächen der Gemarkung Guben Flur 23 und Schlagsdorf Flur 1, die z.Z. als Ackerfläche genutzt werden. Die Flächen der Gemarkung Schlagsdorf wurden im Zuge des Vollzuges eines Gemarkungstausches nach Aufstellungsbeschluss der Gemarkung Guben zugeordnet (vgl. Pkt. 1.5.2).

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung insbesondere des südlichen Teiles des Industriegebietes Guben (Industriegebiet Guben Süd II) einer Lenkung und Ordnung durch Planung bedarf.

Die Regelungen in §§ 34 und 35 BauGB sind kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan. Sie gelten als Planersatzvorschriften, nicht als Ersatzplanung, vgl. BVerwGE 32, 173.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft somit Planungssicherheit für zukünftige Investoren.

Der Bebauungsplan bezieht sich dabei auf den genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Guben einschließlich seiner Änderungen.

1.1.2 Siedlung und Landschaft

Das Industriegebiet Guben befindet sich im Süden der ostbrandenburgischen Stadt Guben. Das ca. 125 ha große Areal des Industriegebietes Guben wird im Osten von der Kreisstraße K7148, im Norden von der Eisenbahntrasse Guben – Cottbus, im Westen von der seit 2008 wieder in Betrieb genommenen Bahnlinie Guben – Kieswerke Schlagsdorf, begrenzt. Im Süden knüpft eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Ca. 1/3 der Fläche des Industriegebietes sind dem Bebauungsplangebiet zuzuordnen.

Die nähere Umgebung des Industriegebietes wird durch die sich im Norden hinter der Bahntrasse anschließende Wohnbebauung, das im Westen hinter der gelegene Landschaftsschutzgebiet „Schlagsdorfer Waldhöhen“ sowie im starken Maße durch die im Osten entlang der Forster Straße fließende Neiße, die in Höhe des Industriegebietes durch einen Deichbau räumlich abgetrennt ist, charakterisiert. Im Süden schließt sich ein Gewerbebetrieb an, der Natursteine verarbeitet. Auf dem Gelände befindet sich auch ein Wohnhaus.

Der Bebauungsplan schließt nicht das gesamte Industriegebiet Guben, sondern endet westlich der Planstraße 6 am Grundstück der Trevira und östlich der Planstraße 6 im Wesentlichen am Grundstück Gemarkung Guben, Flur 23, Flurstück 224 Richtung Norden (siehe Grenze des baulichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Industriegebiet Guben Süd II).

Die Ausweisung des Geländes gemäß Geltungsbereich des Bebauungsplans Industriegebiet Guben Süd II ist die folgerichtige Erweiterung des industriellen Kernbereiches des Industriegebiets Guben in südlicher Richtung des bereits im Vorfeld größtenteils industriell genutzten Areals. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 42 ha.

Eine unmittelbar angrenzende Wohnbebauung ist nicht vorhanden. Die Entfernungen des südlichsten Teiles des Industriegebietes Guben zu den nächsten Wohnbebauungen betragen:

in nördlicher Richtung	ca. 1800 m Stadt Guben
in östlicher Richtung	ca. 800 m (Gubin Polen)
in südlicher Richtung	ca. 1800 m (Schlagsdorf)
in westlicher Richtung	ca. 800 m Kuckucksau.

Die nachfolgenden Aussagen zur Standortgeologie und –hydrologie stammen aus den Untersuchungen im Zuge der Erschließung der Kernparzelle.

Das Baugebiet wird durch die Neiße und deren wechselhaften Verlauf in geologischen Zeiträumen bestimmt. Die typischen Neißeschüttungen (Neißeschotter) sind als Sande bis Kiese mit den einhergehenden organischen Bildungen von Flüssen verbreitet.

Die Deckschicht aus sandiger Auffüllung (überwiegend sandiges Material mit lokalen Bauschuttresten oder Material zur Oberflächenbefestigung) ist entsprechend des jeweiligen Aufschlusstandortes (z.B. ehemalige Kanalverfüllung oder Aufschüttungen oder Fundamentanfüllungen u.ä.) wechselhaft zwischen 0,4 – 1,9 m mächtig.

Darunter wurde überwiegend ein gleichförmiger feinsandiger Mittelsand mitteldichter (vereinzelt lockerer) Lagerung angetroffen.

In Auswertung des Bohr- und Ziehwiderstandes kann festgestellt werden, dass der Mittelsand in Oberflächennähe mitteldicht im unteren bis mittleren Bereich des Spektrums gelagert ist und erst ab 3 m u. GOK in eine gesicherte mitteldichte, mit Tendenz „dichte“, Lagerung im oberen Bereich des Spektrums übergeht.

Ob eine grabenartige Verbreitung der Torflage sich auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzutreffen ist, muss durch weitergehende Baugrunduntersuchungen erkundet werden.

In Auswertung der Erkundungsergebnisse kann festgestellt werden, dass der mittlere Wasserstand ca. 2,1 m unter mittlerer Geländehöhe liegt.

Hinsichtlich der betonaggressiven Inhaltstoffe wird das Grundwasser als „schwach angreifend“ eingestuft.

Aussagen zur höhenmäßigen Einordnung von Gebäuden und Anlagern südlich der Planstraße I können erst nach Vorliegen des Hochwasserschutzgutachtens getroffen werden. Die höhenmäßige Einordnung von Gebäuden und Anlagen obliegt den zukünftigen Investoren.

Die geplante Investition soll im südlichsten Teil des Industriegebietes Guben umgesetzt werden.

Die als GI-Flächen ausgewiesenen Parzellen des Geländes Guben Süd II werden ausschließlich für eine industrielle Bebauung mit verarbeitender Prägung festgesetzt, die sich an den technologischen Erfordernissen der betrieblichen Nutzung orientieren.

Da bereits auf der unmittelbar nördlich angrenzenden Kernparzelle Industrieanlagen stehen, stellt die Südfläche die Fortführung der industriell geprägten Silhouette des Gesamtstandortes dar. Die Verschmelzung des Industriegebietes Guben Süd II mit der Kernparzelle führt dabei insgesamt zu einer Einheit der Industriebebauung und deren Nutzung.

Bauwerke und Anlagen, die eine Höhe von 100 m über der Erdoberfläche überschreiten, dürfen nur mit Zustimmung der Oberen Luftfahrtbehörde des Landes Berlin – Brandenburg errichtet werden.

1.2 Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Für die geplante Bebauung ist ein 2-stufiges Normalverfahren gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchzuführen. Nach § 30 Abs. 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die Mindestfestsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

1.2.2 Verfahrensablauf

Das Bauleitverfahren wurde entsprechend Sitzungsvorlage SVV 039/2018 des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Guben am 30.05.2018 eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgt im Zeitraum 29.10.2018 – 30.11.2018.

1.2.3 Grünordnungsplan

Zur Ermittlung der grünordnerischen Rahmenbedingungen ist mit dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (GOP) zu erarbeiten.

Für das bereits erschlossene Areal des Industriegebietes Guben wurden bereits 2004 Ersatzmaßnahmen in Form von Waldaufforstung vorgenommen, welche bilanzierungsseitig im Grünordnungsplan zu berücksichtigen sind. Die Aufforstung wurde auf den Flurstücken 55 der Flur 1 mit 1,55 ha und 69 der Flur 3 mit 1,39 ha der Gemarkung Groschen durchgeführt. Die Entwicklungspflege hierzu wurde bis 31.12.2009 realisiert.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 Industriegebiet Guben Süd II umfasst eine Fläche von 42 ha. Das Plangebiet umfasst heute einen Bereich mit bereits angesiedeltem Gewerbe (Spedition Willke, Paul Schneider), die Objekte Krüger und Jörg Richter (sogenannte Abrissobjekte) sowie südlich liegende derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Bereiche, welche bereits im FNP als Industriefläche ausgewiesen sind. Darüber hinaus umfasst das Gebiet brachliegende ehemals genutzte

Industrieflächen. Eine untergeordnete Teilfläche am östlichen Rand befindet sich im Eigentum der Pohl Kunst + Naturstein GmbH.

Das Plangebiet grenzt östlich an die Forster Straße. In nördlicher Richtung endet das Plangebiet westlich der Planstraße 6 am Grundstück der Trevira und östlich der Planstraße 6 im Wesentlichen am Grundstück Gemarkung Guben, Flur 23, Flurstück 224 Richtung Norden.

Im südlichen Bereich wird der Geltungsbereich durch die südlichste Spitze, westlich durch das ehemalige Forster Gleis, das durch die Neißekies GmbH genutzt wird, begrenzt.

1.4 Übergeordnete Planungen

Für das Planungsgebiet sind Ziele des Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEpro 2007, GvBl. IS. 235) zu berücksichtigen, der daraus sich ableitende integrierte Regionalplan wurde am 20.11.2014 aufgestellt, die Satzung liegt jedoch noch nicht vor, so dass dieser noch keine Rechtskraft besitzt.

Zur Entwicklung des Industriegebietes Guben Süd II liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Dieser FNP wurde letztmalig, mit Genehmigung der 2. Änderung durch die höhere Verwaltungsbehörde am 16.06.05 (veröffentlicht am 08.07.06), dahingehend geändert, dass die südliche Fläche entlang der Forster Straße auch als Industriefläche ausgewiesen wurde.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von 42 ha bildet den südlichen Abschluss der Stadt Guben. Die unmittelbare Umgebung ist heterogen. Nördlich befindet sich das Industriegebiet Guben, welches erweitert werden soll, östlich und südlich die K 7148 mit dem Grenzfluss Lausitzer Neiße in Abgrenzung zum polnischen Staatsgebiet und Westen freie Landschaft der Schlagsdorfer Flur als Gebietsteil von Guben.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Folgende Flurstücke befinden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan innerhalb des B-Plan-Gebietes:

- a) Gemarkung Guben: 23, 24, 25, 28, 30, 31, 154, 158, 159, 160, 162, 163, 166, 167, 169, 171, 172, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 181, 188, 189, 190, 191, 192, 194, 195, 196, 198, 199, 200, 201, 202, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 214, 223, 224, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 261, 262, 29/1, 29/8, 29/10, 29/11, 38/1, 39/1, 39/4, 52/2, 52/22, 52/24, 52/25, 52/28, 52/29, 52/8, 52/9
- b) Gemarkung Schlagsdorf: 12/1, 12/2, 12/3, 13/1, 13/2, 13/3, 14/1, 14/2, 14/3, 15, 16/1, 16/2, 17/1, 17/2, 18

Bezüglich der Gemarkung Guben werden von folgenden Flurstücken Teilflächen in Anspruch genommen: Flst. 178, 179, 223, 224

Die Eigentumssituation gestaltet sich wie folgt:

Der überwiegende Teil der Grundstücke, mit Ausnahme der bereits vermarkteten Flächen innerhalb der Flächen GI 1 und GI 3, befinden sich im Eigentum der Stadt Guben bzw. der städtischen Werke Guben.

Mit Datum 13.08.2018 liegt seitens des Landkreises Spree-Neiße eine Fortführungsmitteilung mit Nachweisnummer 122609-201800037 vor, welche eine Veränderung der Flurstücksbezeichnung und eine Veränderung der Gemarkungszugehörigkeit für folgende Flurstücke dokumentiert:

Gemarkung mit Aufstellungsbeschluss	Flur - Flurstücksbezeichnung mit Aufstellungsbeschluss	Gemarkung mit Bebauungsplan - Vorentwurf	Flur - Flurstücksbezeichnung mit Bebauungsplan - Vorentwurf
Schlagsdorf	1 -12/1	Guben	23 - 263
Schlagsdorf	1 -12/2	Guben	23 - 264
Schlagsdorf	1 -12/3	Guben	23 - 265
Schlagsdorf	1 -13/1	Guben	23 - 266
Schlagsdorf	1 -13/2	Guben	23 - 267
Schlagsdorf	1 -13/3	Guben	23 - 268
Schlagsdorf	1 -14/1	Guben	23 - 269
Schlagsdorf	1 -14/2	Guben	23 - 270
Schlagsdorf	1 -14/3	Guben	23 - 271
Schlagsdorf	1 -15	Guben	23 - 272
Schlagsdorf	1 -16/1	Guben	23 - 273
Schlagsdorf	1 -16/2	Guben	23 - 274
Schlagsdorf	1 - 17/1	Guben	23 - 275
Schlagsdorf	1 -17/2	Guben	23 - 276
Schlagsdorf	1 -18	Guben	23 - 277

Die Grundstücke der Flächen GE, mit Ausnahme der Flurstücke 239 und 255 , die sich im Eigentum der Stadt Guben befinden, sowie Teilfläche der GI-Gebiete (GI1 Trevira, Riederer; GI3 Wilke Logistik) befinden sich im privaten Eigentum.

Im Einzelnen betrifft dies folgende Flurstücke:

- a) Pohl, Anja auf der Fläche GE3: Flurstücke 38/1, 39/4, 52/8, 52/9, 171, 256
- b) Pohl, Anja auf der Fläche priv. Zufahrtsstraße: Flurstück 199 (zu Baufeld GE3)
- c) Wilke Spedition GmbH auf der Fläche GE1: 200, 238
- d) Schneider, Paul auf der Fläche GE1: 240
- e) Schneider, Jürgen auf der Fläche GE1: 52/22
- f) Stoll, Jürgen-Dieter auf der Fläche GE2: 39/1
- g) Kluge, Catrin auf der Fläche GE3: Flurstücke 172
- h) Trevira GmbH Guben auf der Fläche GI1: 178 (Teilfläche)
- i) Firma Riederer auf der Fläche GI1: Flurstücke 163, 166 und 169
- j) Wilke Logistik GmbH auf der Fläche GI3: 207, 209, 214, 52/24, 52/25, 52/28, 52/29

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Im Bereich der Flächen GE sind bereits bauliche Anlagen vorhanden, deren Bestandschutz mit dem Bebauungsplan zu erhalten ist. Gleiches gilt für Bebauungen auf einer Teilfläche von GI1, herausgemessen als Flurstück 166 und auf einer Teilfläche von GI4, herausgemessen als Flurstück 261.

Insbesondere ist das städtebauliches Ziel, die Wohnbebauung auf der Fläche GE 3 dauerhaft zu sichern. Konflikte wie heranrückende Industriebebauung sind durch geeignete immissionsrechtliche Vorgaben zu minimieren, so dass dauerhaftes Wohnen gesichert werden kann. Eine östlich durch Verkehrslärm verursachte Lärmbelastung entlang der Forster Straße wurde durch die Verlagerung der Bundesstraße B112 in westliche Richtung und der Rückstufung der Forster Straße von einer Bundesstraße in eine Kreisstraße (K7148) minimiert.

1.5.4 Erschließung

Mit der kompletten Revitalisierung des Industriestandortes Guben in den Jahren 2001 bis 2004, insbesondere innerhalb des Bebauungsplanes Guben Süd II, wurden die Grundlagen für neu anzusiedelnde Unternehmen geschaffen. Erweiterungen der bestehenden Erschließung sind mit dem Bebauungsplan festzusetzen.

1.5.5 Umweltsituation

Immission

Für das Gebiet wird ein Immissionsgutachten erstellt, deren Ergebnis in der Entwurfsfassung berücksichtigt wird.

Als maßgebliche Nachbarschaftsbereiche wurden auf Grundlage der akustischen Bestandsaufnahme folgende festgelegt:

- Kaltenborn, Kornblumenweg (reines Wohngebiet)
- Kaltenborn, Kuckucksau (Mischgebietslage)
- Schlagsdorf, zur Gartenkolonie (allg. Wohngebietslage)
- Steinmetzbetrieb Pohl (Wohngebäude in Gewerbegebietslage)

Die Immissionskontingentierungsgrenzen werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Oberflächengewässer

Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt über ein Trennsystem. Ein Teil des Regenwassers wird hierbei in die östliche Regenrückhaltung, welche im Zuge der weiteren Erschließung erweitert wird, gedrosselt dem Regenrückhaltebecken überführt.

Naturschutz

Das Gebiet wurde bereits durch das Büro Ellmann / Schulze GbR, Sieversdorf (Auftragnehmer Grünordnungsplan/ Umweltbericht) in Hinblick auf Biotope, Landschaftsbestandteile und geschützte Arten untersucht mit folgendem Ergebnis:

Das gesamte B-Plan-Gebiet weist anthropogen beeinflusste Biotope auf. Der Boden ist entweder versiegelt, teilversiegelt (Schotter) oder es ist Bauschutt beigemischt. Dementsprechend haben sich hier Arten der ruderalen und eher mageren Standorte etabliert. Arten, wie Sandgrasnelken, Silbergras, Schafschwingel und Johanniskraut kommen auf nicht verbuschten Bereichen vor.

Im zentralen B-Plangebiet befindet sich im Bereich des ehemaligen Bahndamms ein Steinhaufen, in dem die Zauneidechse nachgewiesen wurde. Es ist davon auszugehen, dass die Zauneidechse im gesamten B-Plan-Gebiet stellenweise vorkommt, offene Sandstellen, Totholz- und kleinere Steinhaufen finden sich verstreut an mehreren Stellen. Die verbuschten Bereiche bieten nicht ausreichend Sonnenplätze und werden von der Zauneidechse eher gemieden, sodass die geeigneten Habitate sich auf kleinere Flächen konzentrieren. Im Zuge der Umsetzung des B-Planes, werden Ersatzhabitate für die Art notwendig.

Auf dem Gelände befinden sich nur wenige Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen. Es handelt sich vorwiegend um Birken und Robinien. Der Baumverlust muss gemäß HVE des Landes Brandenburg ausgeglichen werden.

Der Jungaufwuchs auf den Flächen wird von Espen (*Populus tremula*), Birken (*Betula pendula*) und Robinien (*Robinie pseudoacacia*) dominiert. Das Vorwaldstadium liegt jedoch noch nicht vor und somit unterliegen diese Flächen keinem Schutz nach § 32 BrbgNatSchG bzw. § 30 BNatSchG. Der großflächige Jungaufwuchs wurde bereits vor einigen Jahren durch Waldaufforstung ausgeglichen.

Die Offenlandflächen eignen sich als Bruthabitate der Feldlerche, die derzeitige Ackerfläche ebenso (jedoch in Abhängigkeit der Fruchtart). Ggf. ist im Frühjahr eine Brutvogelkartierung durchzuführen und es sind Aussage zu Ersatzhabitaten zu treffen.

Im künstlich angelegten Gewässer (Regenrückhaltebecken) im westlichen B-Plangebiet, sind Fraßspuren des Bibers nachgewiesen worden. Die nicht verschatteten Abschnitte stellen auch Laichhabitate von Amphibien dar. Dieser Bereich sollte ökologisch aufgewertet werden (in Hinblick auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Für das Gebiet wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit dem Stand des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes erstellt. Weiterhin wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Kartierung von Brutvögeln und Reptilien erstellt. Die Ergebnisse fließen in die Entwurfsfassung ein.

Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Gutachten zur rasterförmigen und orientierten Altlastuntersuchung des Südgeländes im Industriegebiet Guben vom 31.04.2004 vor.

Sowohl die Boden-, als auch die Grundwasseruntersuchungsergebnisse, dokumentieren im Abgleich mit dem zu Grunde gelegten Richt- und Orientierungswert keinen Altlastenverdacht für das Untersuchungsgebiet.

Bei den Bohrungen handelt es sich um punktuelle Aufschlüsse, die einen Überblick über die Untersuchungsverhältnisse widerspiegeln. Lokal eng begrenzte Belastungen können jedoch vorhanden sein.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Durch die bereits vorhandene Infrastruktur am Standort Guben und der Auslegung des Standortes auf chemische Industrie mit dem Clustern Kunststoffe und Chemie ist der Standort attraktiv für Investoren von Industrieanlagen. Da die derzeitigen Angebote mit denen von Großinvestoren nicht gedeckt werden können, soll der Standort nach Süden erweitert werden. Dies deckt sich mit dem Ziel des Flächennutzungsplanes.

Die Schaffung von Arbeitsplätzen hat sich positiv entwickelt. Unabhängig davon ist es erforderlich, weitere Arbeitsangebote in der Region zu schaffen. Synergien zu bereits angesiedelten Unternehmen können genutzt werden. Mit dem südlichen Ausbau des Gebietes wird gleichzeitig ein städtebaulich geordneter Abschluss des Industriegebietes nach Süden erreicht.

Zusätzlich bildet Guben neben Görlitz regional das wichtigste Scharnier in Richtung Polen und Osteuropa, eine wesentliche Funktion für regionale Entwicklungen.

Die Dringlichkeit zur Schaffung von Baurecht im Rahmen dieses Bauleitverfahrens ergibt sich aus der Tatsache, dass konkrete Investorengespräche mit den Städtischen Werken Guben geführt wurden und werden, die in der Absicht münden, im Jahr 2019 mit der Errichtung baulicher Anlagen zu beginnen.

Unter dem Gesichtspunkt der genehmigungsrechtlichen Problematik bei der Ansiedlung von Industriegebieten in GI-Gebieten werden im Rahmen der Bauleitplanung die Umweltauswirkungen, welche durch die industrielle Nutzung zu erwarten sind, mit dargestellt.

Die Raumstruktur des Gebietes ist geprägt durch die bereits errichteten Erschließungsstraßen. In Anbetracht dieser Ausgangslage werden mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Vorhaltung von Industrieflächen nördlich und südlich der Planstraße I, westlich und östlich der Planstraße 6 sowie westlich und östlich der Planstraße 4
- Erhalt der Gewerbe- und Industrieansiedlungen südlich der Planstraße I und östlich der Planstraße 6 mit Erhalt der Wohnfunktion innerhalb der Gewerbeansiedlung
- Sicherung der immissionsrechtlichen Vorgaben in Bezug auf die zu erhaltenden Flächen
- Sicherung einer ökologischen Regenwasserrückhaltung und -sammlung
- Bewältigung der Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes
- Beachtung der planungsseitigen Hinweise bezüglich der Wahrung grünordnerischer Ziele

1.7 Technische Ver- und Entsorgung, Verkehr

Die Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung erfolgt zum großen Teil über die bereits 2001-2004 geschaffenen neuen Erschließungsmaßnahmen, wie nachfolgend dargestellt. Darüber hinaus sind für zukünftige Erschließungen Erweiterungen und Anpassungen erforderlich, die nachfolgend prognostiziert dargestellt werden und im Punkt 5 näher beschrieben werden.

1.7.1 Versorgung

Grundlegende Voraussetzung für die industrielle Ausweisung einer Fläche als GI-Gebiet ist die bestehende Infrastruktur. Anders als in einem reinen Gewerbegebiet stellen sich hier neben der Verkehrsinfrastruktur die Forderungen nach Bereitstellung von Energie und technologischen Medien, die Entsorgungskapazitäten, sicherheitstechnische Anforderungen und dergleichen.

Deren Vorhandensein ist eine wesentliche Voraussetzung für die Ansiedlung von Industriebetrieben, insbesondere von verfahrenstechnisch orientierten Branchen.

Trinkwasser

Mit der Neuverlegung eines kompletten Trinkwassernetzes im Rahmen der Revitalisierung des Industriestandortes wird bereits eine gesicherte Versorgung aller Unternehmen mit Trinkwasser gewährleistet. Die Trinkwasserversorgung ist auch für Unternehmen gesichert, die sich im südlichen Teil des Industriegebietes Guben (Guben Süd II) ansiedeln wollen. Um kurze Verweilzeiten durch geringe Nennweiten zu sichern, wurden geschlossene Ringsysteme errichtet.

Brauch- und Feuerlöschwasser

Die Bereitstellung des Brauch- / Feuerlöschwassers erfolgt durch zwei unterschiedliche private Versorger. Das Netz selbst ist in öffentlicher Hand. Für das sogenannte GKB Gelände im nördlichen Teil des Industriegebietes wird das Brauch- / Feuerlöschwasser von der envia THERM bereitgestellt. Für das übrige Industriegebiet Guben speist Trevira das Brauch- / Feuerlöschwasser ein.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Industriestandortes Guben ist eine zentrale Bereitstellung des Brauch- / Feuerlöschwassers durch die öffentliche Hand geplant. Damit wird für das IG Guben ein gesichertes und unabhängiges Versorgungssystem geschaffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Guben Süd II wurde bereits eine neue Brauchwasserleitung DN 300 verlegt.

Rohrbrücken (Dampfdruck, Druckluft-/ Stickstoffversorgung)

Im Rahmen der Revitalisierung des Industriestandortes erfolgte auch die Umstellung der Dampfdruckstufe auf 16 bar. Das betrifft die Rohrbrücke R 4 bis Höhe Straße 7, die Verlängerung der Rohrbrücke R 4 parallel zur Straße 6 bis zur Straße I und die Rohrbrücke R 4.20 parallel zur Straße I. Damit wird eine Kapazität von ca. 20 t Dampf pro Stunde sichergestellt und verbessert die Vermarktungschancen des Südgeländes wesentlich.

Parallel dazu wird über diese Rohrbrücken die Druckluft- und Stickstoffversorgung sichergestellt.

Elektro

Weiterhin ist am Standort die elektroseitige Versorgung (30kV Netz) gegeben. Die Versorgung selbst wird auf der Mittelspannungsebene durch die Fa. enviaM sichergestellt. Dazu wurde im Kreuzungsbereich Straße 6, Straße I eine neue Trafostation errichtet und in das Ringsystem eingebunden.

Die Gesamtkapazität für das Industriegebiet ist derzeit bis 35 MW möglich, es werden derzeit bis ca. 28 MW abgenommen. Größere Abnehmer können nicht mehr durch das vorhandene Netz abgedeckt werden.

Gas

Derzeit wird der Industriestandort Guben Süd über eine Mitteldruckleitung aus dem Städtnetz der Stadt Guben versorgt. Es besteht keine zweite Zuleitung (Backup für Haveriefälle).

Um die Gaskapazitäten des Industriestandortes Guben Süd II für zukünftige Ansiedlungen sicher zu stellen, ist eine Anbindung an das Gasnetz der ONTRAS Gastransport GmbH erforderlich. Im Zuge der angedachten schrittweisen Investorenansiedlungen / Produktionserweiterungen wird ein zusätzlicher Gasverbrauch von ca. 3.000 bis 4.000 Nm³/h prognostiziert. Eine gesicherte Versorgung über das Stadtgasnetz kann für die benötigten Mengen am Industriestandort Guben Süd II nicht mehr sichergestellt werden. (Städtnetz Guben hat zurzeit eine Kapazität von 6.500 Nm³/h).

Telekommunikation

Mit dem Bau der Erschließungsstraßen wurde den Telekommunikationsunternehmen die Möglichkeit eingeräumt, ihre Kabel in den Kabelgraben für die Straßenbeleuchtung mit zu verlegen. Das entsprach den Vorstellungen der Deutschen Telekom.

1.7.2 Entsorgung

Regenwasser

Das vorhandene Regenwassernetz wurde weitestgehend in seinem damaligen Zustand belassen, nur der bisher ungenutzte Teil im südlichen Bereich des Geländes wurde bei der Neuerschließung des Standortes erweitert.

Zur Entsorgung des anfallenden Regenwassers im Bereich östlich der Straße 4 und südlich der „Invista Resins & Fibers GmbH & Co. KG (ehemals KoSa GmbH) wurde ein vorhandener Regenwasserkanal DN 1200 genutzt. Dieser verläuft entlang der K7148 in Richtung Norden, und bindet in ein vorhandenes Regenrückhaltebecken „Süd“ auf dem Standort ein. Von dort läuft das Regenwasser über eine Drosseleinrichtung zur Regulierung des Volumenstromes in den Hauptsammler zum Regenrückhaltebecken „Vorfluter Ost“, und wird mittels Pumpen in die Neiße befördert.

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrs- und Freiflächen des infrastrukturellen Bereiches westlich der Straße 4 und südlich des Trevira-Geländes versickert an Ort und Stelle. Das Regenwasser der Dachflächen wird über einen Regenwassersammler im Straßenbereich gefasst und in dem Versickerungsgraben entlang der westlichen Grenze des Teilgebietes zugeführt. Dieser hat einen Überlauf in das Regenrückhaltebecken, um Spitzenabflusswerte bei Starkregen abfangen zu können.

Das Regenwasser der Dachflächen des zukünftigen Investors südlich der Straße I wird ebenfalls über einen Regenwassersammler gefasst und in den Versickerungsgraben eingeleitet.

Schmutzwasser

Das im Industriegebiet Guben anfallende Schmutzwasser wird zurzeit über eine Vakuumentwässerung gesammelt und mittels Druckleitung in das Klärwerk der Stadt Gubin (PL) geleitet. Die Eurostadt Guben / Gubin hat ein Klärwerk auf der polnischen Seite. Dieses Konzept soll beibehalten werden, da sich eine eigene Abwasseraufbereitungsanlage für einzelne Ansiedlungen am Industriestandort Guben Süd II momentan nicht wirtschaftlich darstellen lässt. Dadurch ist auch eine Erweiterung des Klärwerkes in Gubin erforderlich.

Für die Ableitung des Abwassers im Südgelände (Industriegebiet Guben Süd II) ist der Bau eines Pumpwerkes auf Höhe der Straße I und Straße 4 erforderlich. Zudem wird die Druckleitung aus Schlagsdorf kommend entlang der Kreisstraße K 7148 verlängert und mit dem Abwassernetz der Stadt Guben auf Höhe VW Autohaus verbunden.

Abfall

Auf den Industrieparzellen anfallende feste Abprodukte oder Sondermüll werden durch die vorgegebenen Entsorgungslinien abfallrechtlich entsorgt. Diese Leistungen sind durch die Grundstückseigentümer/Firmen in eigener rechtlicher Verantwortung zu veranlassen.

1.7.3 Verkehr

Das gesamte Industriegebiet Guben und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Guben Süd II verfügen über ein in sich geschlossenes öffentliches Straßensystem, an das alle Grundstücke bzw. ansässige Firmen angeschlossen sind.

Bei der Verkehrserschließung des Gebietes wurde die Umgehungsstraße der B112 für Guben im Zuge des Ausbaus der Oder-Lausitz-Trasse berücksichtigt.

Mit der Fertigstellung der Trasse kommt der meiste Lkw-Verkehr aus Richtung Süden. Lkw-Verkehr aus Richtung Norden hat sich reduziert. Dennoch hat die Anbindung in Richtung Norden auch weiterhin eine große Bedeutung – nämlich für den Pkw-Verkehr, der das Gebiet fast ausschließlich aus Richtung Guben anfährt.

Die zentrale Haupteerschließungsstraße des Gebietes hat daher zwei Anbindepunkte an die Forster Straße. Diese Anbindepunkte bilden zugleich die beiden Hauptzufahrten in das Gebiet. Im Norden ist dies die Straße C. Im Süden ist eine vollständig neue Anbindung an die Forster Straße südlich der Grundstücke der Firmen Pohl-Naturstein und Schulze-Elektro entstanden.

Das interne Straßennetz besteht neben der zentralen Haupteerschließungsstraße aus mehreren Nebenerschließungsstraßen, die das Gebiet in orthogonaler Struktur gliedern. Die Erschließung orientierte sich an dem vorhandenen Straßensystem und resultiert aus der erforderlichen Parzellengröße der zu beplanenden Entwicklungsflächen. Dabei wurde darauf geachtet, dass möglichst keine neuen Trassen benötigt werden.

Die Straßenbreiten, Gehwege und Vorhaltestreifen wurden gewählt, dass sie den Anforderungen des zu erwartenden Verkehrs und der Infrastruktur entsprechen.

In Zusammenhang mit der Nutzung der Flächen im Industriegebiet Guben Süd II wird die südliche Zufahrt zu den westliche der Bahngleise liegenden Forst- und Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Die Schaffung eines neuen land- und forstwirtschaftlichen Weges als Ersatzlösung für die vorab benannte Inanspruchnahme inkl. eines neuen Bahnüberganges sowie die Anbindung dessen an die Forster Straße muss mit den B-Plan planerisch abgestimmt werden.

Zufahrtsstraßen zu Containerstellplätzen sowie Wendeplätzen für Entsorgungsfahrzeuge im öffentlichen Verkehrsbereich wurden nicht vorgesehen. Containerstellplätze wurden auf dem Privatgelände der Ansiedler errichtet, welche eine Zufahrt der Entsorgungsfahrzeuge gewähren.

Das Industriegebiet Guben verfügt über eine eigene Anschlussbahn. Eigentümer der Gleisanlagen ist die WSG. Die Wagenübergabestelle (WÜST) wurde über das Überholgleis 4 der DB AG an das DB AG-Netz angebunden. Diese Flächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

2.1 Allgemeines zur baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits umfangreiche Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Auf Grund der Spezifik und des technologischen Erfordernisses von Industriebetrieben sind sowohl die Freiheitsgrade in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) als auch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB) im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen größtmöglich zu fassen. Dies trifft besonders auf die industriellen Bauten zu, die entsprechend ihrer Zweckbindung nach Flexibilität, Wirtschaftlichkeit und Funktionalität auszurichten sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das durch den B-Plan gekennzeichnete Gebiet mit dem Industriegebiet Guben eine Einheit bildet.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Kern soll die Fläche als Industriegebiet festgesetzt werden, der nördliche Teil ist bereits erschlossen mit dem Ziel einer industriellen Nutzung. Für die südlichen der Planstraße I festzusetzende industrielle Nutzung sind eingeschränkte Pufferbereiche festzusetzen, die sichern, dass die immissionsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Die Festsetzungen sind als vorläufig zu betrachten und werden nach Vorlage des Immissionsgutachtens bei Erfordernis angepasst.

Industriefläche: GI Flächen (§ 9 BauNVO):

Zulässig sind

Industrie- und Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Unzulässig sind:

Tankstellen, sowie die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da von ihnen negative städtebauliche Auswirkungen auf die industrielle Nutzung am Standort zu erwarten sind.

Die Zulässigkeit von öffentlich nicht zugänglichen Tankstellen auf Industrieflächen beschränkt sich ausschließlich auf betriebliche Zwecke.

Gewerbeflächen: GE Flächen (§ 8 BauNVO):

Zulässig sind

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind:

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Hierbei sind die bereits vorhandenen Wohnnutzungen dauerhaft als Wohnungen zu erhalten. Eine

Verdrängung durch die heranrückende Industriebebauung ist kein städtebauliches Ziel bezüglich der Wohnnutzung. Aus dem Grund wurden zusätzliche Festsetzungen zum Bestandsschutz getroffen.

Pufferzonen zwischen Gewerbe- und Industriegebieten sind immissionsschutzrechtlich zu gewähren.

Um zu verhindern, dass Industrieflächen, die aufgrund der qualitativ und quantitativ hervorragenden stadttechnischen und medienseitigen Erschließung besondere Standortvorteile besitzen, durch Unternehmen in Anspruch genommen werden, welche zusätzlichen Verkehr erzeugen und die vorgehaltene Infrastruktur nicht nutzen, werden Betriebe, die Lebensmittel an Endverbraucher verkaufen, reiner Einzelhandel und Vergnügungsstätten planungsrechtlich ausgeschlossen (vgl. § 1 Abs. 4 BauNVO).

Die Anlagen der verkehrlichen Erschließung sind allein auf den Anschluss der Industrieflächen an das städtische und überregionale Verkehrsnetz ausgelegt. Aus diesem Grund sind Garagen, Carports oder Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum nicht vorgesehen. Parkplätze und Flächen für den ruhenden Verkehr sind entsprechend des spezifischen Bedarfs der Unternehmen ausschließlich auf den Parzellen, die für eine industrielle Nutzung vorgesehen sind, zu errichten.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, wie Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und sonstige gemäß der im Bebauungsplan zulässigen Nutzung erforderlichen Medien, sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Bauflächen ausschließlich für die Eigenver- und -entsorgung zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

GE Flächen (§ 8 BauNVO):

Die Grundflächenzahl (GRZ § 19 BauNVO) wird mit 0,8 festgesetzt. Die für die GE Flächen festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch Anlagen im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe als Höchstgrenze über Geländeoberfläche wird auf max. 20 m auf Grundlage der modellierten Geländehöhe festgesetzt. Von der Höhenfestsetzung können bei technologisch bedingten technischen Einrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Schornsteine, Solar- bzw. Solarthermieanlagen) Ausnahmen zugelassen werden.

GI Flächen (§ 9 BauNVO):

Das Maß der baulichen Nutzung hängt wesentlich von der Art des Industriebetriebes und dessen Produktionstechnologie ab. Da auf Grund der Spezifik des Industriestandortes Guben mit seinem Angebot an technologischen Medien die Voraussetzung zur Ansiedlung von Firmen der Branche Chemie- und Kunststoffindustrie und aufgrund der vorhandenen Brauchwasserbereitstellung auch für die Papierindustrie zur Verfügung stehen könnte, muss auch das Maß der baulichen Nutzung diesen Ansiedlungen bei Einhaltung der baurechtlichen Normen entsprechen. Da eine konkrete Investorenansiedlung und damit eine Anlagengestaltung noch nicht verbindlich vorliegen, ist es erforderlich, im Rahmen des Bebauungsplanes Mindestfestsetzungen zu treffen:

- Die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaße, die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO wird aufgrund der Anlagenspezifik der Unternehmen im Bebauungsplan nicht festgelegt.
- Die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) wird als Höchstgrenze über der bestehenden Geländeoberfläche definiert (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Für die Fläche GI1, GI2, GI4 wird diese mit maximal 50 m, für die Fläche GI3 mit maximal 20 m auf Grundlage der modellierten

Geländehöhe festgesetzt. Von der Höhenfestsetzung können bei technologisch bedingten Anlagen und Ver- und Entsorgungssystemen (z. B. Schornsteinen) Ausnahmen zugelassen werden.

- Bauwerke und Anlagen von über 100 m über der Erdoberfläche (über 100 m ü. NN) sowie bauliche Anlagen innerhalb eines Bauschutzbereiches bedürfen der Zustimmung des LUBB (Obere Luftfahrtbehörde der Länder Berlin und Brandenburg).
- Bauwerke, die nicht zustimmungs- und genehmigungspflichtig sind, können im Einzelfall auch die Sicherheit des Luftverkehrs gefährden. Das kommt vor allem bei Vorhaben in der Nähe genehmigter Flugplätze ohne Bauschutzbereich vor. Die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg gibt dann bei Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren als sogenannter Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab.

2.4 Festsetzung der Höhenlage

Die höhenmäßige Einordnung der baulichen Anlagen obliegt den zukünftigen Investoren. Um ein bebaubares Planum zu schaffen sind Auffüllungen und ggf. auch Bodenabtrag erforderlich. Die Geländemodellierung richtet sich nach behördlicher Vorgabe. Dabei müssen hochwasserrechtliche Vorgaben eingehalten werden. Die Höhe des bebaubaren Planums wird mit Baugenehmigung behördlich festgelegt, die ggf. auch Geländemodellierungen bedingen.

Ob eine Anhebung des Geländeniveaus oder Ertüchtigungen der sich außerhalb des B-Plans befindlichen Deichanlagen aus Hochwasserschutz erforderlich werden, kann in der Vorentwurfsphase noch nicht abschließend betrachtet werden.

Im Bebauungsplan wird diese Höhe als „modellierte Geländehöhe“ festgesetzt.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Mindestgröße von Grundstücken

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §§ 19 – 23 BauNVO) sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Sie bezieht sich auf die im Bebauungsplan dargestellten Baugrundstücke. Unterirdische bauliche Anlagen, durch die die Geländeoberfläche unterbaut ist, werden auf die versiegelte Fläche angerechnet und gekennzeichnet.

Im bereits erschlossenen Gebiet GI1 bis GI3 sowie auf dem Gebiet GE bestehen die Möglichkeiten, Unternehmen auf kleineren Grundstücksflächen anzusiedeln bzw. im Bestand zu erhalten.

Handlungsbedarf bei der Bereitstellung von Industrieflächen besteht jedoch im Bereich großflächiger Standorte.

2.6 Begrenzung der Oberflächenversiegelung

Mindestens 20 vH der Fläche der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrundstücke ist von einer vollständigen, nicht durchlässigen Versiegelung freizuhalten, um biologische Austauschprozesse und ökologische Wechselwirkungen zwischen Erdreich und bodennaher Luftschicht (Mikroklima) zu gewährleisten und den Grundwasserhaushalt zu entlasten. Aus diesem Grund wurde eine Beschränkung der Flächeninanspruchnahme in Bezug auf § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 8a BNatSchG in die bauleitplanerischen Festsetzungen aufgenommen.

2.7 Verkehrsflächen

Entsprechend der Charakteristik des Bebauungsplangebietes als Industriestandort ist die Verkehrsinfrastruktur auf ein entsprechende Nutzungsfestsetzungen ausgelegtes Transportvolumen ausgerichtet.

Angaben zur prognostischen Verkehrsbelastung der Straßenabschnitte lagen nicht vor. In Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Guben erfolgte eine Einstufung nach der Funktion der Straßen als Industriestraße in die Bauklasse III nach RStO 01.

Die gewählten Regelquerschnitte bestehen aus zweistreifigen Fahrbahnen unterschiedlicher Breite. In der Planstraße B wurde einseitig ein Gehweg angeordnet.

Die Fahrbahnflächen wurden entsprechend der festgelegten Bauklasse in Asphaltbauweise befestigt. Gehwege erhielten Pflasterbefestigung. Grundstückszufahrten sind trapezförmig ausgebildet. Die Befestigung erfolgt in Asphaltbauweise, außer bei Gehwegüberfahrten. Hier erfolgt die Befestigung mit Betonsteinpflaster. Das Pflaster ist zur optischen Unterscheidung quer verlegt.

Die Randeinfassung der Fahrbahnen erfolgt mit Hochbordstein (Beton) von 10 cm Höhe, sowie mit einer Rinnenplatte (Breite 30 cm) aus Beton. An den Grundstückszufahrten und Fußgängerquerungen wird die Bordhöhe auf 3 cm abgesenkt.

Im Bereich der Planstraße I westlich von der Planstraße 6 erhält die Straße im nördlichen Teil eine Randeinfassung mit Rundbordstein (Höhe 6cm) und im südlichen Teil ein Bankett von 1,0 m Breite mit einer Neigung von 12 %. Südlich ist eine Mulde angeordnet, in der das Oberflächenwasser versickert.

Die Bordführung auf der entwässernden Seite wird parallel der Gradienten geführt, so dass die Bordhöhe von 8 bis 14 cm differiert (kein Mitführen der Bordhöhe mit dem Fahrbahnrand).

Die Planstraße 6 erhielt ab Station 1+285.000 Richtung Ausfahrt Bundesstraße beidseitig ein Bankett mit einer Breite von 1,50m. Auf eine Mulde wurde angesichts der Dammlage verzichtet. Das Oberflächenwasser wird in den neu angelegten Grünstreifen rechts und links der Fahrbahn geleitet und versickert dort.

Die Befestigung der Fahrbahnen erfolgt entsprechend RStO 01.

2.8 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Leitungen und Kabel (Trinkwasser, Regenwasser, Abwasser, Gas, Telekommunikationskabel, Stromkabel) liegen im öffentlichen Bereich (Straße, Gehweg, Randstreifen). Hierzu sind keine Leitungsrechte festzusetzen. Straßen, Gehwege und Randstreifen sind öffentlich gewidmet.

Südlich und östlich der Fläche GI1 und nördlich der Fläche GI2 befinden sich oberirdische Rohr-/Medientrassen, welche als Leitungsrechte L1 und L2 zu Gunsten von envia THERM gekennzeichnet sind.

Auf der Fläche GE3 verläuft eine Gasleitung, welche als Leitungsrecht L3 zu Gunsten der EVG (Energieversorgung Guben GmbH) zu sichern ist.

Östlich GI3 befindet sich eine Abwasserleitung, welche als Leitungsrecht L4 zu Gunsten des GWAZ (Gubener Wasser- und Abwasserzweckverband) gekennzeichnet ist.

Östlich GI4 verläuft eine Gashochdruckleitung, welche als Leitungsrecht L5 zu Gunsten der ONTRAS zu sichern ist.

2.9 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen

Leitungen und Kabel (Trinkwasser, Regenwasser, Abwasser, Gas, Telekommunikationskabel, Westlich, südlich und östlich wird die Fläche GI4 von einer Ver- und Entsorgungsfläche begrenzt, die zur Neuverlegung einer Gas-Hochdruckleitung mit Gasreglerstation vorgehalten wird.

Im Kreuzungsbereich Planstraße 6 / Planstraße I ist eine Ver- und Entsorgungsfläche (V1) für eine Trafostation festgesetzt.

Im Grenzbereich zwischen GE1 und GI3 wird eine Ver- und Entsorgungsfläche (V2) für ein Abwasserpumpwerk zur Aufnahme der Abwässer innerhalb der Industriefläche vorgehalten.

Östlich der Fläche GI4 wird eine Ver- und Entsorgungsfläche (V3) vorgehalten, auf der sich die Gasreglerstation für eine Gashochdruckleitung befindet.

Westlich der Flächen GI1 und GI4 sind Fahrwege als Flächen für Ver- und Entsorgung (V4) geplant, die der Wartung und Instandhaltung der Regenrückhaltung dienen.

2.10 Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Aufgrund der industriellen Nutzung sind Abfallplätze im öffentlichen Raum nicht vorzusehen. Bezüglich industriellen und gewerblichen Abfalls sind die aktuellen Gesetzlichkeiten zur Kreislaufwirtschaft zu beachten (vgl. auch Pkt. 5.4.2.3)

Ein Trennsystem (Schmutz- und Oberflächenwasser) ist am Standort vorhanden, welches im Zuge der weiteren Erschließung zu erweitern ist.

2.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(...lt. Schallschutzgutachten mit Entwurfsfassung...)

2.12 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Kennzeichnung der Flächen erfolgt unabhängig von ihrer naturschutzrechtlichen Zuordnung mit *(...lt. GOP mit Entwurfsfassung...)* (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Differenzierung der Teilflächen in Schutz-, Gestaltungs-, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kann dem Grünordnungsplan (GOP) entnommen werden. Für alle in diesem Abschnitt erfassten Flächen und Maßnahmen hat sich die Gehölzauswahl am Artenspektrum der potenziellen natürlichen Vegetation der einzelnen Standorte zu orientieren.

2.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(...lt. GOP mit Entwurfsfassung ...)

2.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zielstellung der Erschließung war es, Flächen, die nicht der industriellen Besiedelung dienen, als Grünzug zu erhalten und zusätzlich Grünausgleichsflächen im öffentlichen Bauraum zu schaffen. Hierzu dienen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB (vgl. auch Grünordnungsplan).

Bereits mit der Erschließung des IG Guben im Jahre 2004 wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für eine im Industriegebiet Guben liegende Fläche, definiert als Waldfläche von 28.180 m², welche durch Investorenansiedlungen in Anspruch genommen werden soll, durchgeführt. Diese Eingriffsfläche ist Bestandteil des Geltungsbereiches innerhalb des Bebauungsplans Nr.30 der Stadt Guben Industriegebiet Guben Süd II.

Es wurden Maßnahmen zur Schaffung neuer Waldflächen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die in Anspruch genommene Fläche im Industriegebiet Guben durchgeführt und eine Erstaufforstung nach §9 LWaldG durchgeführt.

(weitere Ausführungen...lt GOP mit Entwurfsfassung ...)

2.15 Wasserflächen sowie Flächen für Hochwasserschutzanlagen

Im Südlichen Bereich des Industriegebietes befindet sich eine Regenwasserrückhaltung, ausgebaut als Grünmulde mit Pumpwerk, welche das Oberflächenwasser des Gebietes gedrosselt in den Vorfluter abgibt. Die Fläche soll im Zuge der weiteren Erschließung erweitert werden.

3 Begründung zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Um Gestaltung der baulichen Anlagen der Industrieansiedlung anpassen zu können, werden nur geringe Einschränkungen zur Errichtung baulicher Anlagen festgesetzt. Im Industriebau erfüllen Fassaden mehrere Funktionen, sie trennt Innen- und Außenbereich, sorgt für einen ausgewogenen Wärmehaushalt und eine effiziente Energieausnutzung zwischen beheizten und nicht beheizten Raumkonzepten.

Zwecks Umsetzung der der Energiesparverordnung (EnEV) und derer Ermächtigung dem Energiespargesetz (EnEG) werden Anlagen zur Eigenenergieversorgung allgemein zugelassen.

Lediglich Oberflächenmaterialien an Fassaden mit hoher Reflektions und Spiegelwirkung werden aus Umweltschutzgründen nicht zugelassen.

3.2 Stellplätze und Abfallentsorgung

Hierzu sind Festsetzungen erforderlich, welche der abfallrechtlichen Problematik gerecht werden und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen regeln.

3.3 Gestaltung der Außenanlagen und Einfriedungen

Die Gestaltung wird nicht festgesetzt, lediglich zu den Begrenzungen der Versiegelungsflächen und der damit verbundenen landschaftsökologischen Vermeidungsmaßnahmen sind Festsetzungen erforderlich, welche den Versiegelungsgrad optimieren sollten.

Zur Sicherung eines geschlossenen Industriestandortes sind die Erweiterungsflächen Guben Süd II in das bisherige Sicherheitskonzept des Industriestandortes Guben einzubeziehen. Es ist dabei nicht vorgesehen, eine weitere Ein- / Ausfahrt für LKW / PKW / Fahrräder oder Personen zu errichten.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Denkmalschutz

In diesem Zusammenhang wird auf das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 § 161 hingewiesen, nach dem die Bodenfunde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind. Eventuelle Fundstellen sind bis zu einem Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

5 Erschließung des Plangebietes

5.1 Straßen

- Entsprechend der Zweckbestimmung des Baugebietes sind die Erschließungsstraßen für den Schwerlastverkehr (60 t) zu bemessen.
- Die Erschließungsstraßen sind öffentlich gewidmet.
- Die Erschließungsstraßen liegen innerhalb der Ortslage. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt für alle Fahrzeuge 50 km/h gemäß Standortordnung Industriegebiet Guben.
- Der Anschluss an die Forster Straße erfolgte im Norden und Süden des Industriegebietes.
- Die Planstraße I wurde mit einer Regelfahrbahnbreite von 6,00 m hergestellt. Westlich der Planstraße 6 erhielt die Planstraße I einseitig die Bordeinfassung. Das Oberflächenwasser wird über das Bankett in eine Mulde geleitet und versickert dort.
- Am westlichen Ende der Planstraße I befindet sich eine Wendeschleife Typ 7 gemäß EAE 85 / 95 mit einem Wenderadius von 12,50m für einen Lastzug.
- Im Bereich der Südzufahrt (Planstraße 6) wurde eine Schrankenanlage angeordnet. Für die wartenden Lastkraftwagen wurde daher eine separate LKW-Wartefläche mit einer Breite von 3,25 m eingeordnet.
- Die im Plan dargestellten Straßenquerschnitte des Ausbaus der Verkehrsflächen gelten als Festsetzung und wurden so realisiert.
- Flächen für den ruhenden Verkehr sind im öffentlichen Straßenraum nicht vorgesehen. Die notwendigen Park- und Stellflächen sind auf den Einzelparzellen nachzuweisen.

5.2 Rad-/Gehweg

Gehwege wurden in den Planstraßen 6 und I nicht angeordnet.

In der Planstraße 6 wurde westlich eine 2,00 m breite Leitungszone angeordnet, die später bei Bedarf als Gehweg ausgebaut werden kann.

Links und rechts Planstraße I wurde ein 1m breiter Bankettstreifen realisiert.

5.3 Gleisanlagen

Die Firma Neißekies erhielt vom Forster Gleis eine Anbindung an das Anschlussbahnnetz des Standortes. Dieses Gleis verläuft im westlichen Bereichen des Industriegebietes Guben Süd II.

Eine Anbindung an diese Flächen ist nicht vorgesehen.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Versorgung

Im Rahmen der Erschließung des Industriegebietes Guben in den Jahren 2001 - 2004 wurde die Infrastruktur neu strukturiert und modernisiert. Das betrifft alle Medien der Versorgung. Die Versorgungsleitungen und Kabel liegen im öffentlichen Bereich (Straße, Gehweg, Randstreifen). Ausgenommen hiervon ist die Rohrbrücke R 4 parallel zur Straße 6 und I, die auf privaten Geländen errichtet wurden.

Nachfolgend beschriebene Erweiterungen, Umverlegungen etc. werden in Ergänzung zum Punkt 1.7 erforderlich, um eine prognostizierte Versorgung zu gewährleisten.

5.4.1.1 Gas

Wie im Punkt 1.7.1 beschrieben, ist eine Erhöhung der bereitzustellenden Gasmenge erforderlich und eine Backup-Variante für Havariefälle neu zu schaffen.

Die das Baufeld GI 4 querende Gashochdruckleitung soll zukünftig über das Industriegebiet herumgeführt und die Gasmengen über die Reglerstation im Bereich der südlichen Zufahrt zum Industriegebiet bereitgestellt werden. Von der Reglerstation wird in das vorhandene Mitteldrucknetz eingespeist, wobei eine 225er Gasleitung entsprechend nach Süden verlängert werden muss. Alternativ können zukünftig auch größere Gasmengen direkt von der Station abgenommen werden.

Um zukünftig eine zweite Zuleitung als Backup für eventuelle Havariefälle zu haben, aber auch um zusätzliche Gasmengen für eventuell höhere Abnahmemengen bereitstellen zu können, soll die vorhandene nördliche Einspeisung außerhalb des B-Plan-Gebietes wie folgt umgebaut:

- Erweiterung der vorhandenen Reglerstation in der Anne-Frank-Straße
- Errichtung einer neuen Reglerstation zum Stadtnetz Richtung Wilke Stift
- Verlegung der neuen Zuleitung zum Mitteldrucknetz für das Industriegebiet
- Austausch einer ca. 650 m langen alten Mitteldruckleitung zum Industriegebiet (zur Gewährleistung eines höheren Druckniveaus für das Industriegebiet)
- Vollständige Entkopplung des Industriegebietes vom städtischen Gasnetz

5.4.1.2 Brauch- und Löschwasserversorgung

Wie im Punkt 1.7.1 beschrieben, wird eine zentrale Bereitstellung von Brauch- und Feuerlöschwasser durch die öffentliche Hand geplant. Damit wird für das IG Guben die Feuerlöschversorgung gemäß Industriebaurichtlinie mit 192 m³/h für 2 Stunden Dauerbetrieb gesichert.

5.4.1.3 Stromversorgung

Wie im Punkt 1.7.1 beschrieben, ist für Großabnehmer eine Erweiterung des Stromnetzes erforderlich, welches entweder über eine 3. Ringleitung oder im Falle von Großabnehmern über eine eigene 110 kV-Station möglich wäre. Dies wird bei Neuansiedlungen planerisch bearbeitet und nicht mit den B-Plan festgesetzt.

5.4.2 Entsorgung

5.4.2.1 Oberflächenwasser

Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Freiflächen wird auf den einzelnen Parzellen gefasst und zu einer Übergabestelle an der jeweiligen Grundstücksgrenze geleitet.

Zur Entsorgung des anfallenden Regenwassers im Bereich östlich der Straße 4 und südlich der KOSA GmbH wird ein vorhandener Regenwasserkanal DN 1200 genutzt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrs- und Freiflächen des infrastrukturellen Bereiches westlich der Straße 4 und südlich des Trevira-Geländes versichert an Ort und Stelle. Das Regenwasser der Dachflächen wird über einen Regenwassersammler im Straßenbereich gefasst und in dem Versickerungsgraben entlang der westlichen Grenze des Teilgebietes zugeführt. Dieser hat einen Überlauf in das Regenrückhaltebecken, um Spitzenabflusswerte bei Starkregen abfangen zu können. Das Regenwasser der Dachflächen des zukünftigen Investors südlich der Straße I wird ebenfalls über einen Regenwassersammler gefasst und in den Versickerungsgraben eingeleitet. Eine Erweiterung der Regenrückhaltung westlich der Straße I in Richtung Norden ist in Abstimmung mit der Behörde erforderlich, weil die Flächen nördlich der Straße I entsprechend der Versiegelung durch bauliche Anlagen angeschlossen werden müssen. Hierfür sind Flächen für die Regenwasserentsorgung vorgesehen.

5.4.2.2 Schmutzabwasser

Schmutzwasser wird grundsätzlich getrennt von dem Oberflächenwasser geführt. Es wird separat auf der jeweiligen Parzelle getrennt erfasst und über ein Rohrleitungssystem mit Pumpwerk der Kläranlage Gubin (Polen) zugeführt.

Die Schmutzwasserentsorgung für das GI4 Gebiet ist mengenmäßig nicht mehr über das vorhandene Vakuumsystem realisierbar. Aus diesem Grund erfolgt die Entsorgung über die aus Schlagsdorf kommende Druckwasserleitung. Die Errichtung einer Pumpstation ist erforderlich. Hierfür wurde eine Fläche für die Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Gemäß prognostizierten Anpassungen zur Schmutzwasserentsorgung (Pkt. 1.7.2) sind Anpassungen / Erweiterungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Klärwerk in Gubin ist derzeit zu etwa 60% ausgelastet. Mit der schrittweisen Erhöhung der Abwasserkontingente muss auch eine Erweiterung der Kapazitäten des Gubiner Klärwerkes einhergehen.

5.4.2.3 Feststoffe

- Flächen für die Abfallentsorgung fester Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) wurden im öffentlichen Bauraum nicht vorgesehen. Die auf den Nutzflächen anzusiedelnden Industriebetriebe erfassen und lagern ihre festen Abfälle auf ihren Parzellen und werden von dort entsorgt.
- Grundsätzlich müssen die anfallenden Abfälle, die nicht verwertet werden, gemäß § 13(1) des KrW-/AbfG i.V.m § 2 des BbgAbfG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zur Entsorgung überlassen werden (Anschluss- und Benutzungszwang). Spezielle Festlegungen in der Satzung des Landkreises sind zu beachten.

Im Übrigen wird auf die Einhaltung folgender Gesetze hingewiesen:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz –BbodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331),
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz-KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert am 21.08.2002 (BGBl. I S. 3322),
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016.

5.5 Hinweise zur Vernetzung des Plangebietes und Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist abwasserseitig mit der Gemeinde Gubin (Polen) vernetzt, welche auch Schmutz-Abwässer von Guben aufnimmt.

6 Flächenbilanz

Bebauungsplan gesamt:	42,00 ha	100,00 %
<i>davon:</i>		
Industriefläche	35,83 ha	85,31 %
Gewerbefläche	2,92 ha	6,95 %
Verkehrsfläche (öffentlich)	1,87 ha	4,45 %
Verkehrsfläche (eingeschränkt)	0,03 ha	0,07 %
Flächen Versorgungsanlagen	0,28 ha	0,67 %
Flächen für Wasserwirtschaft	0,51 ha	1,21 %
Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft (Grünfläche)	0,56 ha	1,34 %

7 Kosten

Die Kosten werden entsprechend der zu erarbeitenden Vorplanung zur Erschließungsplanung mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ergänzt.

8 Hinweise zum Planvollzug

8.1 Den Festsetzungen zu Grunde liegende Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.