

## **2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 Gewerbegebiet Guben- Deulowitz**

**Land Brandenburg, Landkreis Spree – Neiße, Stadt Guben**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Planungsgegenstand*
- 2. Bisheriges öffentlich-rechtliches Verfahren*
- 3. Plangebiet*
  - 3.1 Grenze des Plangebietes
  - 3.2 Bestand
  - 3.3 Erschließung
- 4. Planerische Ausgangssituation*
  - 4.1 Änderung Bebauungsplan Nr. 11 vom April 2000
- 5. Entwicklung der Planungsüberlegungen*
- 6. Intention des vorhabenbezogenen Bebauungsplans*
- 7. Anhang*
  - 7.1 Plan der 2. Änderung zum Bebauungsplan
  - 7.2 Umweltbericht
  - 7.3 Grünordnungsplan

## **1. Planungsgegenstand**

Ausgehend von den Anfragen diverser Investoren zur Ansiedlung im Gewerbegebiet Guben – Deulowitz wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan aus betriebswirtschaftlichen Gründen und dem Flächenzuschnitt den heutigen Erfordernissen nicht gerecht wird.

Im Einzelnen betrifft dieses:

- den Geltungsbereich
- die Baugrenzen
- Höhenfestlegung
- Festlegung des Höhenpunktes für den gesamten B-Plan
- die straßenmäßige Erschließung
- die grünordnerischen Festlegungen

## **2. Bisheriges öffentlich – rechtliches Verfahren**

In diversen Gesprächen und Beratungen sind die zuständigen Stellen, wie die Untere Naturschutzbehörde Landkreis Spree-Neiße, das Bau- und Planungsamt Landkreis Spree-Neiße, das Bauordnungsamt Landkreis Spree-Neiße im Beisein der Vertreter der Stadtverwaltung und der Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Guben mbH und der Fachplaner in Kenntnis gesetzt worden.

Die zuständigen Vertreter des Landkreises Spree-Neiße teilten der Stadtverwaltung mit, dass die zur Antragstellung der Bauanträge entsprechend BauGB § 33 erfolgen muss.

## **3. Plangebiet**

### **3.1 Grenze des Plangebietes**

Die Änderungen umfassen die Ergänzungen entlang der Gewerbestraße (Betonstraße nach Deulowitz) in westlicher Richtung und die Flurstücke 197, 199 und 201 im Südosten der Gewerbestraße.

### **3.2 Bestand**

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grenzen des Bebauungsplanes (Bereich der Umgehungsstraße Nordwesten) mit eingearbeitet.

### **3.3 Erschließung**

Innerhalb des Plangebietes ist ein funktionsfähiges Leitungsnetz vorhanden. Die Ver- und Entsorgung sind somit gesichert.

Der vorgesehene Löschteich seitlich der Anliegerstraße ist alternativ vorgesehen. Im Rahmen der Bauantragsstellung der Investoren mit den Versorgungsträgern und der FFW ist das Erfordernis abzustimmen. Dieses ist unter der Beachtung des Erhaltens von Investorenfläche geboten.

Die vorgesehene Verkehrslösung der Erschließung im westlichen Teil ist entsprechend den heutigen Erkenntnissen für die Stadt Guben sehr kostenintensiv.

Aus den jetzigen Erkenntnissen ist dieser Teil mit einer Anliegerstraße entsprechend den bekannten Anforderungen ausreichend.

## **4. Planerische Ausgangssituation**

Die Festlegungen in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Guben-Deulowitz bleiben bis auf die im Pkt.1 dargelegten Anpassungen.

## **5. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Zur effektiven Nutzung der vorhandenen Flurstücke (s.h. auch Pkt. 1) und unter Beachtung der Nutzung von alternativen Energien sind Änderungen des Bebauungsplanes in nachfolgenden Bereichen erforderlich:

### **5.1 Geltungsbereich**

Durch die Errichtung der Umgehungsstraße und die verkehrsmäßige Anbindung verkleinert sich der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans um ca.5 ha. Im Zuge der 2. Änderung wird der neue Geltungsbereich eingearbeitet.

### **5.2 Baugrenzen**

Die Baugrenzen werden von 15 m auf 5 m in Abstimmung mit den zuständigen Bereichen geändert. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

### **5.3 Gebäudehöhen**

Im Bereich GE 1 und GE 5 wird die Gebäudehöhe mit max. 20,40 m festgelegt

### **5.4 Höhenpunkt**

Die Ausgangshöhe für den B- Plan ist am Schachtdeckel A 5 mit 57,89 als 0.00 festgeschrieben.

### **5.5 Straßenerschließung**

Ausgehend von der Änderung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Guben Deulowitz sind die dort vorgesehenen Verkehrslösungen nicht mehr erforderlich. Die verkehrstechnische Erschließung des westlichen Gewerbegebietes erfolgt mittels einer Anliegerstraße. (0,50 m Bankett, 6,00 m breit und einen 1,60 m Gehweg) zuzüglich der begrüntem 5,00 m breiten Baugrenzen.

### **5.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Siehe Anlagen

## **6. Intentionen der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

Die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die vollständige Umsetzung der Erfordernisse der möglichen Ansiedlung von 2 Investoren, sowie zur weiteren Nutzung der brachliegenden Flächen und des Rückbaues der maroden Bausubstanz der vorhandenen Stallanlagen

## **7. Anhang**

7.1 Plan der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes

7.2 Umweltbericht (Erarbeitet vom Ingenieurbüro Eckhof)

7.3 Grünordnungsplan (Erarbeitet vom Ingenieurbüro Eckhof)

Schenkendöbern, den 26.11.08

Verfasser:

Ing. Büro Balthasar

Diplomingenieur (FH) Balthasar