

**Beratungsvorlage****für Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss am: 30.07.2020****öffentlich**

Vorlage-Nr.: SP/BA/074/2020

TOP: 4

Thema:

Information zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde,, (hier: Beteiligung der Stadt Peitz als Nachbargemeinde)

Sachdarstellung:

Die Gemeinde Jänschwalde erarbeitet mit dem Planungsbüro Wolff aus Cottbus derzeit den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde“. Die Gemeindevertretung hat am 05.03.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Am 04.06.2020 wurde der Vorentwurf vorgestellt, beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Unterlagen zum Vorentwurf liegen in der Zeit vom 02.07.2020 bis zum 04.08.2020 im Bauamt des Amtes Peitz öffentlich aus und stehen auf der Internetseite des Amtes Peitz www.peitz.de unter Bürgerportal/Bekanntmachung sowie auf der Seite <http://www.planungsbuero-wolff.de> unter Beteiligungsverfahren im PDF-Format zur Verfügung.

Im Rahmen der Unterrichtung der TÖB, Behörden und Nachbargemeinden wird die Stadt Peitz um eine Stellungnahme zu den in Ihrem Aufgabenbereich betreffenden Inhalten des Vorentwurfes und wenn notwendig, um Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad in Bezug auf die Ermittlung der Umweltbelange, die sich aus der Kenntnis des Territoriums ergeben, gebeten.

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Stadt Peitz wird gebeten, den Vorentwurf zur Kenntnis zu nehmen und Anregungen/ Hinweise/ Bedenken, die planungsrechtliche Belange der Stadt Peitz berühren, zu äußern.

Der Anlage liegen die Planzeichnung und auszugsweise die Begründung bei.

Einreicher: Amt Peitz
Die Amtsdirektorin
Bauamt

Peitz, den 21.07.2020

gez. Exler, Jörg
Bauamtsleiter

Kenntnisnahme:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Stadt Peitz nimmt den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark“ der Gemeinde Jänschwalde in der Fassung Juni 2020 ohne Hinweise/ mit folgenden Hinweisen* zur Kenntnis.

*Nicht Zutreffendes bitte streichen

Finanzielle Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt:**ja/nein:**

Mittel stehen zur Verfügung		Mittel stehen nicht zur Verfügung			
Produkt/Kostenstelle	Budget	Art (ET, AW)*	HH-Jahr	Betrag in €	

Finanzielle Auswirkungen auf den investiven Finanzhaushalt:**ja/nein**

Mittel stehen zur Verfügung		Mittel stehen nicht zur Verfügung			
Produkt/Kostenstelle	Maßnahme	Art (EZ, AZ)*	HH-Jahr	Betrag in €	

Folgekosten:**ja/nein**

Art der Folgekosten (z.B. Abschreibung, Bewirtschaftungsk., Unterhaltung)	Jahr	Umfang in €

*) ET...Ertrag AW...Aufwand

*) EZ...Einzahlung AZ...Auszahlung

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des beschließenden Gremiums:

davon anwesend.

Abstimmung: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen**Sachbearbeiter:** Noreen Appelt**mitgezeichnet:**

Bauamt

Exler, Jörg

Zustimmung

Kämmerei

Lichtblau

Kenntnisnahme

Anlage:

Planzeichnung

Auszüge aus der Begründung

- auszugsweise -

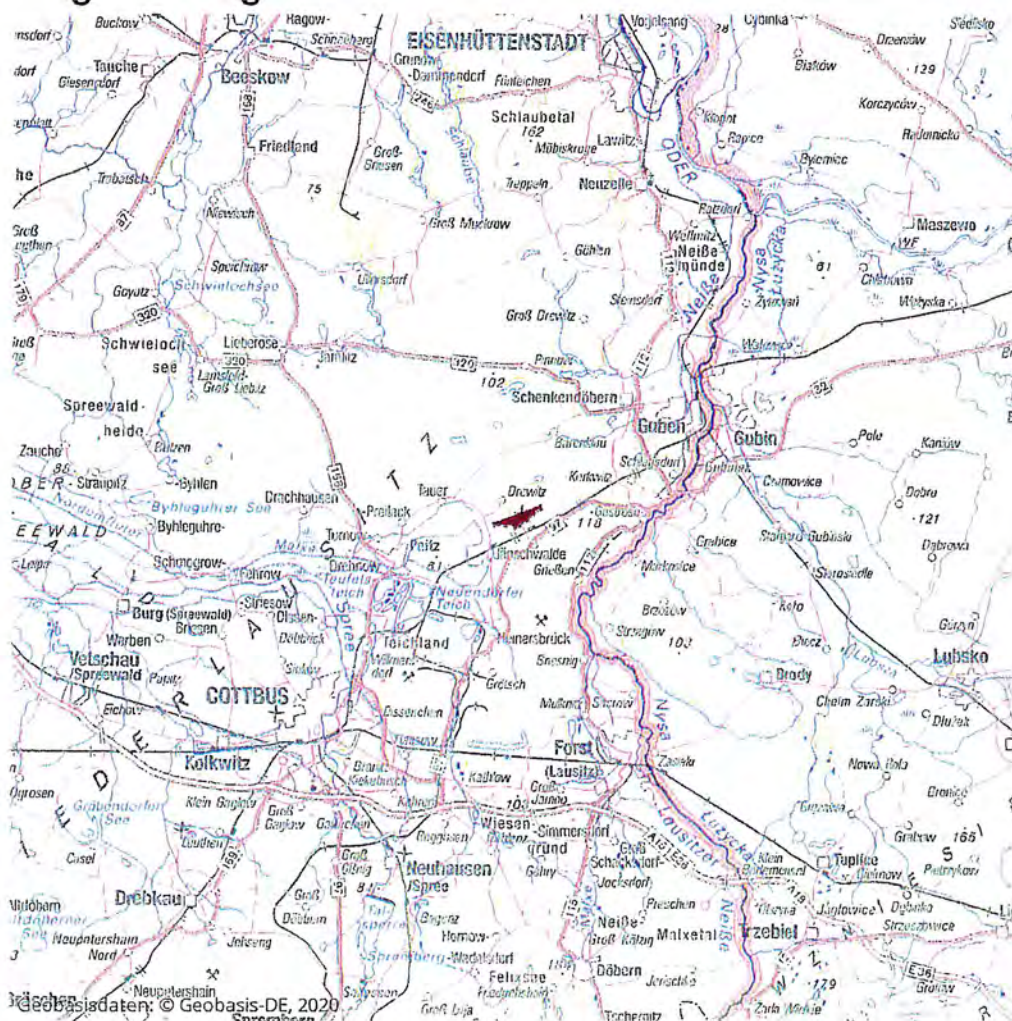
Gemeinde Jänschwalde

Ortsteile Jänschwalde und Drewitz

Bebauungsplan

"Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde"

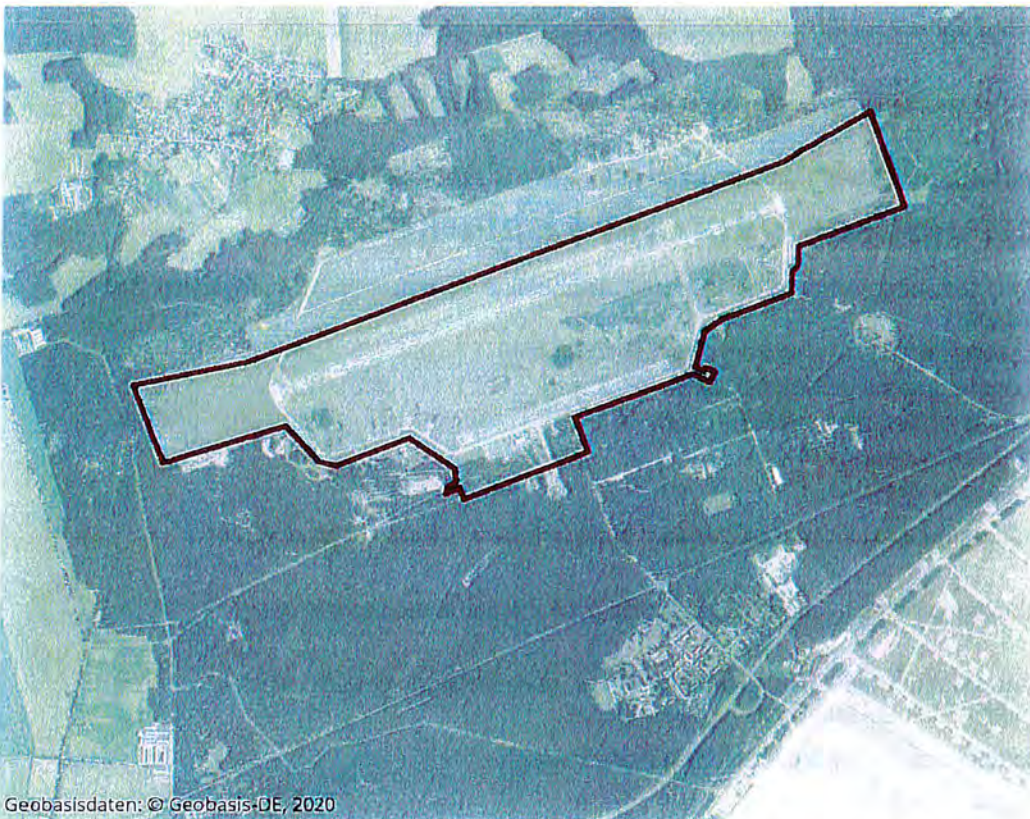
Begründung



Vorentwurf Fassung Juni 2020

4 Städtebauliche Randbedingungen

4.1 Standorteigenschaften



Standort

Das Untersuchungsgebiet besitzt ein gering ausgeprägtes Relief. Das Gelände steigt von West nach Ost leicht an. *Natürliche Geländeeigenschaften*

Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 68,4 m und rund 84,3 m. Die ehemalige Start- und Landebahn weist Höhen zwischen 76,0 und 82,0 m auf. Einzelne Aufschüttungen (ehemalige Hangars o. ä. überragen ihr Umfeld um ca. 9 m.

Das Gelände ist weitgehend Gehölz frei. Nur ein geringer Anteil ist bewachsen.

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. Das betrifft auch die bestehenden Biotope. *Umweltbedingungen*

Das betrifft auch gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen, die für die Planungsentscheidungen relevant sind.

Im vorliegenden Fall sind das die bestehenden Flächenversiegelungen sowie Altlasten.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehr

Das Plangebiet wird unmittelbar durch die südlich angrenzende Flugplatzstraße öffentlich erschlossen. Die Flugplatzstraße führt in Richtung Süden über den OT Jänschwalde-Ost bis zur Bundesstraße B 97. In westlicher Richtung verbindet sie das Plangebiet auch mit der Landesstraße L502. *Straßenverkehr*

Im Geltungsbereich selbst bestehen nur wenige private Straßen.

Unmittelbar südlich des Ortsteils Jänschwalde-Ost liegt die Bundesstraße B 97, die den Raum mit der Autobahn BAB 15 und in Richtung Osten mit Polen verbindet.

Nahe Jänschwalde-Dorf bzw. Jänschwalde Kolonie besteht von der Bundesstraße aus über die Landesstraße L502 eine Anbindung an die Landesstraße L50 östlich von Tauer.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht ab Jänschwalde-Ost.

Am Haltepunkt Jänschwalde-Ost besteht auch die Möglichkeit zur Nutzung der Bahnstrecke von Cottbus nach Guben.

Der Bereich ist für Radfahrer von Jänschwalde-Ost über die Flugplatzstraße gut erreichbar.

Anlagen der Eisenbahn und schiffbare Landesgewässer werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Eine ursprünglich vorhandene direkte Bahnanbindung des Flugplatzes besteht nicht mehr.

4.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik erschlossen. Vorhanden sind folgende Medien *Stadttechnik*

- Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH
- Mittelspannungsleitungen der MITNETZ Strom
- Niederspannungsleitungen der MITNETZ Strom
- Trinkwasserleitungen der GeWAP
- Abwasserleitungen der GeWAP

Ein Gasnetz ist im Plan gebiet nicht vorhanden. Bisher ist (nur) der OT Jänschwalde-Ost erschlossen.

Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.

Die Löschwasserversorgung für den Grundstutz (48m² / h) ist nach Angaben der GEWAP aus dem bestehenden Netz der Gesellschaft gewährleistet.

Die Leitungen konzentrieren sich im Süden des Geltungsbereiches.

4.3 Nutzung

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich nach Aufgabe der Nutzung als Flugplatz vollständig dem Außenbereich zuzuordnen.

Eine reguläre Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft erfolgt nicht. Nur kleine Teile werden als Wald eingestuft.

4.3.1 Art der Nutzung

Im Bereich selbst bestehen bauliche Anlagen, die aus der vorangegangenen militärischen und der späteren Nutzung als Zivilflugplatz herrühren. *Bauliche Nutzungen*

Das sind die Start- und Landebahn, die Rollbahnen und sonstige Weg. Im Süden findet sich das ehemalige moderne Empfangsgebäude und der Tower.

Im Gebiet verteilt befinden sich erdüberdeckte ehemalige Hangars.

Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

Das Umfeld ist nur teilweise dem Außenbereich zuzuordnen.

Umfeld

Im Norden wird direkt angrenzend eine Freiflächen-PV-Anlage mit einer Größe von rund 7,4 ha betrieben. Es ist eine Leistung von rund 30 MWp installiert.

Südwestlich angrenzend ist das Motorsportzentrum Jänschwalde im Betrieb.

Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche befinden sich mit der Ortslage Drewitz ca. 800 m nördlich und dem Ortsteil Jänschwalde-Ost ca. 1.000 m südlich des Plangebietes.

Im ehemaligen südlich angrenzenden Kasernenbereich wird ein Kinderheim vom ASB betrieben.

Im Umfeld befinden sich einige, nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. der 4. Verordnung übergenehmigungsbedürftige Anlagen (BImSchV) genehmigungsbedürftige Anlagen, die den Bereich aus Sicht des Immissionsschutzes vorbelasten. *Vorbelastungen*

Weitere Einzelheiten siehe Umweltbericht.

4.3.2 Maß der Nutzung

Im Untersuchungsgebiet ist die Überbauungsdichte durch die bestehenden baulichen An- *Überbauung* lagen bedingt. In der Summe ist sie allerdings gering.

Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches finden sich keine relevanten Gebäude. *Höhe*
Die Anlagen des Solarparks bewegen sich in der üblichen Höhe von rund 4 m über Gelände.

Im Planbereich selbst sind die höchsten Gebäude der Tower und das ehemalige Empfangsgebäude. Letzteres weist zwei Vollgeschosse auf.

4.4 Sonstige Randbedingungen

Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen *Baugrund* nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen für die geplante Nutzung geeignet.

Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt nicht die bisherige Nutzung wider. Das *Grundstückssituation* Plangebiet umfasst eine Vielzahl von Flurstücken.

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Eigentumsverhältnisse erschweren die geplante Mobilisierung des Areals also nicht.

Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden im Rahmen der Beteiligung der *Kampfmittel* Dienststelle keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht.

Der Solarpark im Norden kann davon ausgehen, dass die Realisierung von Vorhaben im *Nutzungsbeschränkungen* Geltungsbereich des südlich angrenzenden Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Solarnutzung (z. B. durch eine Verschattung) hervorruft.

5 Planungskonzept

Innerhalb des Geltungsbereichs soll, den Entwicklungszielen des Vorhabenträgers entsprechend, ein Projekt entstehen, welches sich der Elektromobilität und anderen zukunftsweisenden Technologien widmet. Dabei geht es um eine nachhaltige Herstellung von entsprechenden umweltgerechten Produkten. *Branchen*

Es sollen Produktionshallen, zum Beispiel zur Umrüstung von Nutzfahrzeugen auf Elektroantrieb sowie zur Herstellung von modernen Batterien, entstehen. Vorgesehen ist es, Busse für den ÖPNV sowie LKW's für die kommunale Ver- und Entsorgung entsprechend umzubauen. *Bebauung*

Ergänzend dazu soll der Bau von Büro- und Verwaltungsgebäuden, z. B. für den Bereich Forschung und Entwicklung der Elektromobilität, ebenfalls möglich sein.

In dem geplanten Gewerbegebiet sollen neben den erforderlichen Produktionshallen maximal viergeschossige Bürogebäude errichtet werden.

Zur Erschließung des Geländes werden die bereits vorhandenen befestigten Verkehrsflächen genutzt, die an die öffentlich gewidmete Flugplatzstraße anbinden. Die Verkehrsfläche wird zweckentsprechend durch den Vorhabenträger als Privatstraßen ausgebaut. *Erschließung*

Der Bau eines Anschlussgleises für den Materialfluss ist ebenfalls Bestandteil der Planung und soll mit den zuständigen Stellen der Deutschen Bahn zeitnah abgestimmt werden.

Es ist beabsichtigt, den Personennahverkehr für die Beschäftigten des Gewerbegebietes überwiegend mit der Bahn durch den fußläufig erreichbaren Bahnhof Jänschwalde Ost abzuwickeln.

Um eine sichere autarke Versorgung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes möglich zu machen, werden flach geneigte Dächer mit PV-Anlagen zur Eigenstromversorgung versehen. Zusätzlich ist es innerhalb des zu beplanenden Gebietes erforderlich, *Energiekonzept*

Möglichkeiten für die Erzeugung regenerativer Energie auf der Basis der Windkraft bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Der Gewerbepark will energieautark und damit weitgehend CO₂-neutral arbeiten.

Die notwendigen Medien zur technischen Ver- und Entsorgung werden vorzugsweise in den entsprechenden Straßenräumen untergebracht. *Stadttechnik*

Das Vorhaben soll hohen Umweltansprüchen genügen. *Umweltkonzept*

Gegenseitige Störungen der angesiedelten Nutzungen sollen reduziert werden.

Das Niederschlagswasser wird vollständig vor Ort versickert bzw. einer Nutzung zugeführt. Dabei werden bei der Auslegung der Anlagen die zu erwartenden extreme Witterungsbedingungen, wie Starkniederschlagsereignisse, einkalkuliert.

Der Versiegelungsgrad soll soweit reduziert werden, wie das die Planaufgabe zulässt. Sämtliche Flachdachflächen sollen als extensive Grünflächen gestaltet werden. Zusätzlich können geeignete Fassadenflächen begrünt werden.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden, soweit das möglich ist, innerhalb des ehemaligen Flugplatzgeländes eingeordnet.

Insgesamt wird eine standortgerechte naturnahe Freiflächengestaltung angestrebt, die ein vielfältiges Tier- und Pflanzenleben auf dem Standort fördert.

Im Detail werden vom Vorhabenträger folgende Konzepte verfolgt:

- Realisierung erfolgt in mehreren Bauabschnitten. Bestehende Gebäude (wie z. B. bisheriges Abfertigungsgebäude und Kontrollturm) bleiben erhalten und werden einer Nachnutzung zugeführt. Vereinzelte alte Flugzeughangars bleiben als Historienarchitektur erhalten. Die ehemalige Betonlandebahn wird als Teststrecke für die auf Elektroantrieb umgerüsteten Nutzfahrzeuge benötigt.
- Das Nutzungskonzept für den ersten Bauabschnitt auf dem westlichen Teil des Areals sieht den Bau von 10 Produktionshallen zur Umrüstung von Nutzfahrzeugen auf Elektrobetrieb und Herstellung von ökologischen Batterien sowie den Bau von ca. 12 Büro- und Verwaltungsgebäuden vor.
- Weitere Baufelder sind in einem nachfolgenden weiteren Bauabschnitt geplant.
- Im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept und im Rahmen energetischer Nachhaltigkeit ist es für die Gewinnung regenerativer Energie notwendig, zur Eigenstromversorgung, neben der Gebäudegebundenen Photovoltaik, Windkraft und entsprechend erzeugten Wasserstoff zu nutzen.
- Die Entwicklung eines zweiten Freiflächen-Solarparks bzw. eines on der gewerblichen Produktion unabhängigen Windparks wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet untergebracht. Wenn das nicht vollständig gelingen sollte, dann werden in Abstimmung mit den betroffenen Ortsteilen Flächen im nahen Umfeld herangezogen.
- Als Zeitschiene für die gesamte Bebauung des 209 ha großen und in mehreren Bauabschnitten gegliederten Areals ist ein Zeitfenster von ca. 10 Jahren geplant.

6 Rechtsverbindliche Festsetzungen

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die bislang als Flugplatz genutzte Liegenschaft, die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehen ist. *Geltungsbereich*

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: *Abgrenzung*

- Im Norden durch eine Freiflächen-PV-Anlage
- im Osten durch die Grenze zur Gemeinde Schenkendöbern
- im Süden durch Wald und die Flugplatzstraße und
- im Südwesten durch das Gelände des Motorsportzentrums Jänschwalde und durch Wald.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte vollständig unter Beachtung *Katastergrenzen*

bestehender Flurstücksgrenzen.

Maße hinsichtlich der Lage des Geltungsbereiches sind deshalb nicht erforderlich.

6.2 Flächennutzung

- Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen *Vorbemerkungen*
- Verkehrsflächen
- Baugebietsflächen
- Flächen für Wald
- Bahnfläche

6.3 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.

6.3.1 Art der Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebietes an eine öffentliche Erschließung ist ausgehend von der *Öffentliche Erschließung* im Süden unmittelbar angrenzenden Flugplatzstraße gewährleistet. *gewährleistet*

Das Festsetzen öffentlicher Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen, da nicht erforderlich.

Die Liegenschaft bleibt auch zukünftig als Ganzes in „privater Hand“. Der Betrieb des Industrie- und Gewerbegebietes wird durch den privaten Betreiber dauerhaft gesichert.

Die verkehrliche Erschließung von Baugrundstücken im Innern des Baugebietes wird über *Private Straßenverkehrsfläche* neu zu bildende **private Straßenverkehrsflächen (PV)** gewährleistet. *fläche*

Die Lage dieser Verkehrsflächen orientiert sich an den bestehenden ehemaligen Rollbahnen u. dgl.. *Lage der Verkehrsflächen*

Durch diese Aufteilung entstehen für ein Industrie- und Gewerbegebiet hinreichend große Teilflächen bzw. Baufelder, auf denen Baugrundstücke gebildet werden können.

Eine exakte Vermaßung der Lage und Dimension der Verkehrsflächen, die sich am Bestand orientieren, ist nicht erforderlich. *Vermaßung der Lage und Dimension*

In den Fällen, in denen die Lage der Straßenfläche nicht durch die bestehenden baulichen Anlagen vorgegeben ist, wird die Lage und Dimension im B-Plan vermaßt.

Die Dimension der entsprechenden Straßenräume (d. h. die Grundstücksbreiten) ist im Plangebiet mit einer Breite von 15 m festgesetzt. Zur Information, die Rollbahnen sind mit rund 17 m etwas breiter.

Im B-Plan wird nur das Grundstück der jeweiligen Verkehrsfläche festgesetzt. Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn u dgl.) regelt der B-Plan nicht.

Teilweise befinden sich die bestehenden befestigten Flächen außerhalb der Verkehrsflächen, weil diese z. B. im Bestand breiter sind.

Diese Flächen können dann den angrenzenden Baugrundstücken zugerechnet werden.

Die Dimensionierung berücksichtigt die Anforderungen an den motorisierten und den nicht motorisierten Verkehr.

Im vorliegenden Fall ist, da der Straßenraum bereits voll überbaut ist, nicht das Unterbringen der erforderlichen Trassen für die stadttechnischen Medien im Untergrund problemlos möglich. Es sind zusätzliche Trassenstreifen angrenzend an die befestigten Flächen außerhalb der Straßenräume erforderlich. *Medientrassen*

Einzelheiten dazu siehe Punkt „Geh, Fahr- und Leitungsrechte“.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch die **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. *Straßenbegrenzungslinie*

Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und

dem öffentlichen Straßengrundstück.

Im B-Plan wird also das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Entwicklungskonzept sieht auch die Option für einen Bahnanschluss des Standortes vor. *Bahntrasse*

Das Festsetzen der Trasse für die Bahn ist im Rahmen eines B-Planes nicht möglich. Die Planung fällt unter das Fachplanungsrecht und muss deshalb in einem separaten Verfahren durchgeführt werden.

Die vorgesehene Trasse wird aber im B-Plan lagemäßig und von der Breite her, bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen beachtet.

Einzelheiten dazu siehe Punkt „überbaubare Grundstücksfläche“.

Für eine eingleisige Strecke wird ein Raum von 6,6 m Breite benötigt, für jedes weitere Gleis werden zusätzlich 5,5 m benötigt.

Um rangieren zu können, sind ggfls. drei Gleise nebeneinander erforderlich, was einen entsprechenden Freihaltestreifen erfordert.

6.4 Art der baulichen Nutzung

6.4.1 Vorbemerkungen

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlagen*

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

Der § 1 BauNVO mit den Abs. 4 bis 9 lässt in den Baugebieten unter bestimmten Voraussetzungen eine weit reichende Gliederung bzw. Differenzierung der Zulässigkeitsregelungen zur Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung an die konkreten Gegebenheiten und Planungsziele zu. *Gliederung
Differenzierung
Baugebiete*

Im vorliegenden Fall kommen diese Gliederungs- bzw. die Differenzierungsmöglichkeiten teilweise zur Anwendung, um die Planungsziele sicherzustellen.

Die Baugebietsflächen werden soweit erforderlich in „Teilflächen“ (TF) mit unterschiedlichen Bestimmungen zur Art und zum Maß der Nutzung geteilt. *Bildung von Teilflächen (TF)*

Teilweise sind die TF durch die Verkehrs- und Grünflächen bzw. durch das Planzeichen 15.14 der PlanZV („Knötchenlinie“) voneinander abgegrenzt.

Die TF sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen, gegebenenfalls unter Beachtung des jeweiligen Baugebietstyps, bezeichnet.

Für die Teilflächen im Plangebiet lauten die Bezeichnungen z. B. TF 1.1, TF 2.2, ...

Die Festsetzungen für die einzelnen Teilflächen sind, soweit es sinnvoll ist, in so genannten Nutzungsschablonen zusammengefasst. *Nutzungsschablonen*

Neben Art und Maß der Nutzung sind ggfls. auch andere bauplanungsrechtliche Festsetzungen an die Teilflächen gebunden.

6.4.2 Gewerbegebiet

Der allgemeine Gebietscharakter eines Gewerbegebietes ist bereits eingangs dargelegt. Daraus lässt sich die geplante Entwicklungsrichtung bzw. die spezielle Eigenart des Gewerbegebietes ableiten.

Es sollen sich im Gewerbegebiet vorrangig Betriebe ansiedeln, die sich auf die Produktion und Verarbeitung umweltfreundlicher Produkte konzentrieren und die entsprechend hohe Ansprüche an ihr Umfeld und an die Produktionsbedingungen stellen. Die Produktion soll durch eine entsprechende Forschung und Entwicklung ergänzt werden. *Angestrebte spezielle Eigenart des Gebietes*

Damit soll das Gebiet zu einer Art „Grüner Gewerbe- und Technologiepark“ werden, der ressourcenschonend und energieautark auf der Basis der Nutzung regenerativer Energien arbeitet.

Mit der Entwicklung des Standortes sollen insbesondere Arbeitsplätze geschaffen werden.

Entsprechend diesen werden Betriebe und Anlagen mit unterschiedlichen Störpotenzial und Schutzansprüchen im Plangebiet einzuordnen sein. Die Spanne bewegt sich von nicht wesentlich störend bis zu wesentlich störenden Nutzungen.

Grundsätzlich lassen sich im Gebiet auch einzelne Anlagen unterbringen, die erheblich belästigen können, weil im Nahbereich keine Wohnnutzung oder andere empfindliche Nutzungen vorhanden sind, auf die Rücksicht zu nehmen wäre.

Der Großteil des Standortes wird für entsprechende produzierende oder verarbeitende Betriebe vorbehalten.

Es sollen sich hier aber keine Betriebe ansiedeln, die das Gebiet für anspruchsvolle Unternehmen unattraktiv machen.

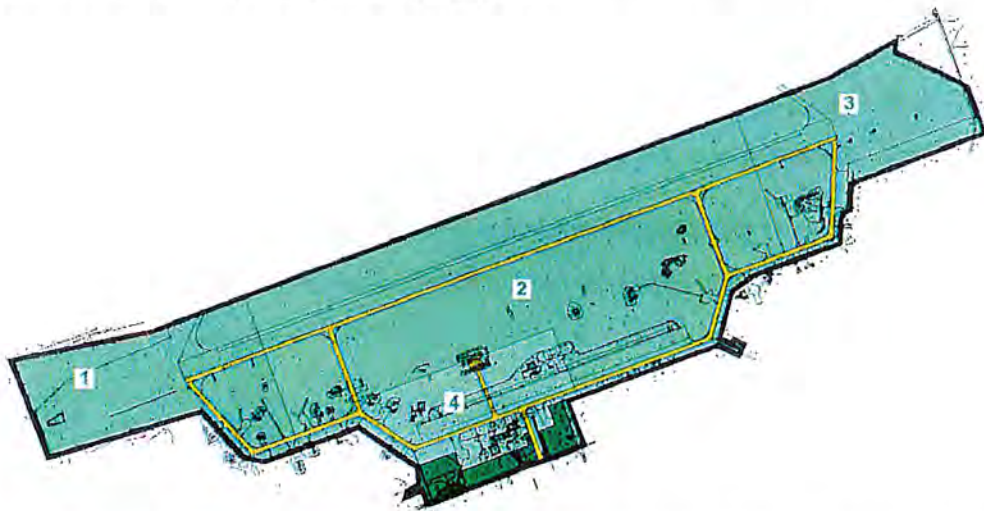
Die entsprechenden Teilflächen werden sich nur graduell dadurch unterscheiden, dass die eher störenden am östlichen bzw. westlichen Rand konzentriert werden.

Versorgungs- und Dienstleistungsangebote für die Bevölkerung sollen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Derartige Nutzungen sollen, soweit das möglich ist, weiterhin bevölkerungsnah untergebracht werden.

Für den Dienstleistungssektor und vergleichbare eher störepfindliche Unternehmen sind die Baufelder im Süden am Zugang zum Baugebiet reserviert. Die entsprechende relativ kleine Teilfläche wird sich deutlich von den übrigen unterscheiden.

Das GE-Gebiet wird „in sich“ unter Beachtung der Möglichkeiten, die § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO bietet, horizontal gegliedert.

Konkret wird das Plangebiet in vier Areale mit unterschiedlichen Regelungen hinsichtlich der Anwendung des Nutzungskataloges gegliedert.



Übersicht Teilflächen
Art der Nutzung

Die Gliederung ist erforderlich, weil die Teilflächen unterschiedliche Randbedingungen aufweisen bzw. für diese Entwicklungsziele formuliert sind. Nutzungen, Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Eigenschaften sollen zusammengefasst werden.

6.4.2.1 Modifizierung Nutzungskatalog

In einem ersten Schritt ist zu prüfen, welche Arten der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen in der jeweiligen Teilfläche von der Gliederung erfasst werden.

Modifikation Nutzungskatalog

6.4.2.1.1 Gewerbebetriebe aller Art

Die Kategorie „Gewerbebetriebe aller Art“ ist die wesentliche Nutzungsart in einem GE-Gebiet.

Der bauplanungsrechtliche Begriff Gewerbebetrieb ist weit gefasst. Danach sind alle unter den Oberbegriff Gewerbe fallenden Anlagen und Betriebe in diese Kategorie einzuordnen, also auch Handwerksbetriebe und Betriebsformen, die in den anderen Baugebieten gesondert aufgeführt sind.

Gewerbebetrieb

Bei einem Gewerbe handelt es sich um eine selbständig ausgeführte Tätigkeit, die auf eine gewisse Dauer angelegt ist und deren wesentliches Ziel die Erwirtschaftung eines Gewinns ist.

Bauplanungsrechtlich nicht zum Gewerbe zählen großflächige Einzelhandelsbetriebe, Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Freiberufler.

Diese sind in der BauNVO ausdrücklich oder nach der allgemeinen Zweckbestimmung anderen Arten von Baugebieten zugewiesen.

Betriebe des öffentlichen Dienstes und der Kirchen, soweit sie nicht gewinnorientiert arbeiten, oder Betriebe, die dem Fachplanungsrecht (wie dem Bergrecht) unterliegen, sind ebenfalls keine Gewerbebetriebe.

Gewerbebetriebe aller Art werden in allen Teilen des GE-Gebietes grundsätzlich zulässig sein. Allerdings sind Differenzierungen im Detail erforderlich, um den Zielen gerecht zu werden und den produzierenden bzw. verarbeitenden Betrieben den Vorrang im Plangebiet einzuräumen.

6.4.2.1.2 Lagerhäuser und Lagerplätze

Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze nehmen allgemein große Flächen ein, ziehen Verkehr an und bieten spezifisch relativ wenige Arbeitsplätze.

Lagerhäuser und Lagerplätze

Die Nutzungskategorie „Lagerhäuser und Lagerplätze“ meint selbstständige Gewerbebetriebe der Lagerhaltung.

Lagerhaltungen, auch im Freien, die dem Hauptzweck untergeordnet sind gelten als Nebenanlage und fallen nicht in die Kategorie. Solche sind also natürlich zulässig, soweit im B-Plan keine Einschränkungen zu Nebenanlagen getroffen sind.

Lagerhäuser und insbesondere Lagerplätze würden, wenn sie überhandnehmen, die angestrebte Entwicklung behindern.

6.4.2.1.3 Öffentliche Betriebe

Öffentliche Betriebe sind Betriebe, die eine öffentliche Aufgabe erfüllen und der Daseinsvorsorge dienen.

6.4.2.1.4 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nehmen Büros jedweder Art auf. Diese sollen sich auf den Südteil konzentrieren.

6.4.2.1.5 Tankstellen

Tankstellen sollen im Plangebiet zulässig sein. Sie werden im Süden konzentriert.

6.4.2.1.6 Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke, als eine Art Dienstleistung für die Bevölkerung aber auch für die Arbeitskräfte des Standortes, werden im Süden konzentriert.

Sie stören weder die Betriebe, noch sind sie übermäßig empfindlich gegen Störungen.

Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb im Gebiet ebenfalls zulässig.

6.4.2.1.7 Wohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.

Wohnungen für einen besonderen Personenkreis

Das Wohnen muss aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein, also wenn die Bewohner dem Betrieb aus Sicherheitsgründen und / oder z. B. zur Wartung jederzeit kurzfristig zur Verfügung stehen müssen.

Auf Grund der Planungsziele können derartige Wohnungen nur als Ausnahme im südlichen Teil des Gebietes untergebracht werden. Auf den übrigen Teilflächen werden sie ausgeschlossen.

6.4.2.1.8 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind immer Gemeinbedarfsanlagen. Gewinnstreben ist absolut nachrangig. Eingeschlossen sind entsprechende Nebenanlagen.

Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb daher immer zulässig. Nur wenige dieser Anlagen sind in einem GE-Gebiet strukturell richtig untergebracht.

Anlagen für kirchliche Zwecke sind alle Anlagen, die Religionsgemeinschaften und ihnen gleich gestellter Vereinigungen dienen und die sich der gemeinschaftlichen Pflege einer Weltanschauung widmen.

Neben Kirchen, Moscheen o. ä. sind auch die Wohnungen und Amtsstuben bis hin zu Bildungseinrichtungen zulässig. Nicht selten kommt es in Gewerbegebieten zu Konflikten mit kirchlichen Anlagen.

Kulturellen Zwecken dienen solche Anlagen, die sich auf Bildung, Wissenschaft oder Kunst orientieren. Eingeschlossen sind entsprechende Nebenanlagen.

Anlagen für soziale Zwecke dienen der Betreuung von Kindern, Älteren, Behinderten, Arbeitslosen, Asylbewerbern u. a. sozialen Gruppen.

Heime fallen nicht unter diese Kategorie. Sie sind allgemein in Gewerbegebieten nicht gut aufgehoben (Ausnahme z. B. verkehrsintensive Sozialstation).

Sie sind allgemein kleinflächig und passen nur bedingt in das Konzept für den Standort. Diese Kategorien sind, besonders wenn sie auch der Wohnbevölkerung dienen, nur im Eingangsbereich des Plangebietes gut platziert.

6.4.2.1.9 Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten, dazu zählen z. B. Nachtlokale, Bars, Varietés, Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen, Betriebe mit überwiegend Sexdarbietungen, sind infolge der häufig mit ihnen verbundenen Störungen in Gewerbegebieten nicht gut aufgehoben. Sie verursachen häufig in den Abend- und Nachtstunden erheblichen Fahrzeugverkehr. Störungen können auch durch die spezifische Präsentation der Dienstleister entstehen.

Kerngebietstypisch sind solche Einrichtungen, die mit besonders großem Störpotenzial, mit einem großen Einzugsbereich und / oder Öffnungszeiten bis in die Nacht.

Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zulässig.

6.4.2.1.10 Zusammenfassung zulässige Nutzungen

Im Folgenden sind für die Teilfläche TF 1 die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 8 BauNVO gegenübergestellt.

*Zulässige Nutzungen
Teilfläche TF 1*

