

Stadt Beeskow



Begründung zum Bebauungsplan G 16 „Industriestraße IV“

Entwurf

Stand: 15. März 2024

Auftraggeberin:

Stadt Beeskow
Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:

PFE - Büro für Stadtplanung
Oranienplatz 5, 10999 Berlin | www.pfe-berlin.de



LACON – Landschaftsconsult GbR

Warener Straße 5, 12683 Berlin | www.la-con.de



Inhaltsverzeichnis

I. EINFÜHRUNG.....	4
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
II. AUSGANGSSITUATION	6
1. Stadträumliche Einbindung	6
2. Bebauung und Nutzung	7
3. Erschließung	7
3.1 Motorisierter Individualverkehr	7
3.2 Öffentlicher Personennahverkehr	8
3.3 Rad- und Fußverkehr	8
4. Technische Ver- und Entsorgung.....	8
4.1 Regen-, Frisch- und Schmutzwasser	8
4.2 Strom	9
4.3 Fernwärme	9
4.4 Gas	9
4.5 Telekommunikation.....	9
5. Natur, Landschaft und Umwelt	9
6. Wasser	9
7. Denkmalschutz	9
8. Eigentumsverhältnisse.....	9
III. PLANUNGSBINDUNGEN.....	10
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
2. Bebauungspläne in der Umgebung	10
3. Landes- und Regionalplanung	10
3.1 Landesentwicklungsprogramm LePro 2007	10
3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP HR	11
3.3 Regionalplanung	11
4. Flächennutzungsplan.....	11
5. Landschaftsrahmenplan	12
6. Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde	12
6.1 Stadt Beeskow 2035. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2015) 12	
6.2 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beeskow	13
IV. PLANINHALT	14
1. Ziel und Zweck der Planung.....	14

2.	Art der baulichen Nutzung	14
3.	Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
5.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	15
6.	Fläche für Wald, Grünflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	16
7.	Hinweise	17
8.	Pflanzlisten	18
9.	Flächenbilanz.....	19
V.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	20
2.	Verkehr	20
3.	Immissionsschutz	20
VI.	VERFAHREN	21
VII.	RECHTSGRUNDLAGEN	22

I. EINFÜHRUNG

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes Beeskow an der Radinkendorfer Straße/Industriestraße in unmittelbarer Nähe zum Industriegebiet Charlottenhof.

Der Geltungsbereich erstreckt sich in Ost-West-Richtung über ca. 160 m und in Nord-Süd-Richtung über ca. 130 m. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 2 Hektar (20.079 m²).

Der Geltungsbereich setzt sich aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Beeskow zusammen:

- Flur 3, Flurstücke: 520 (tlw.), 605, 607, 609

Abbildung 1: Lageplan B-Plan G 16



Quelle: ALKIS, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB); Bearbeitung PFE

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage an Ansiedlungsflächen für Industrie und Gewerbe plant die Stadt Beeskow die vorsorgliche Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen zur Förderung der Wirtschaft. Als Mittelzentrum und Gewerbestandort benötigt Beeskow eine ausreichende Deckung an gewerblich-industriellen Flächen, um die Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen zu ermöglichen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Stadt Beeskow ist im Zusammenhang mit ihren überregional ausstrahlenden Funktionen und Verwaltungsaufgaben sowie als Standort für klein- und mittelständische Industrie- und Gewerbeansiedlungen ein wichtiger regionaler Arbeitsplatzstandort. Der nördliche Stadtbereich ist zugleich der räumliche Schwerpunkt für eher flächenintensive Gewerbe- und Industriebetriebe in Beeskow, die die unternehmerischen Aktivitäten im Stadtkern ergänzen. Derzeit sind von den rund 145 ha Gewerbeflächen im Stadtgebiet knapp 20 % noch verfügbar, alle weiteren Flächen sind vollständig in Anspruch genommen. Die freien Flächen mit etwa 28,5 ha liegen ausschließlich in den Gewerbegebieten Hufenfeld und Charlottenhof III. Weitere Potenziale sind nicht vorhanden. Gemäß Entwicklungsziel im Entwurf der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Beeskow 2035 ist „die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung. Beeskow begleitet und ermöglicht Ansiedlungen und wirtschaftliche Aktivitäten vom Industrieunternehmen über den kleinteiligen Einzelhandel bis zum Coworking. Grundlagen hierfür sind verfügbare Flächen, Netzwerke, eine gute Breitbandversorgung und das Anwerben von Fachkräften.“ Eine der Stärken der Beeskower Wirtschaft ist das Vorhandensein von ausreichend verfügbaren Erweiterungsflächen für Gewerbe und Industrie. Um dies auch zukünftig gewährleisten zu können wird mit der Ausweisung des Gewerbegebietes Industriestraße IV rechtzeitig die notwendige Flächenvorsorge geschaffen.

Es wurde der Geltungsbereich zum B-Plan G 16 „Industriestraße IV“ definiert, der für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden soll. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) (s. hierzu auch III.1). Die geplante Entwicklung von Gewerbeflächen zählt nicht zu den privilegierten Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB und begründet ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow in ihrer Sitzung am 05.10.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. G 16 „Industriestraße IV“ beschlossen.

II. AUSGANGSSITUATION

1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Kernstadt von Beeskow in einer Entfernung von ca. 1,5 km Luftlinie zum Marktplatz und ca. 1 km bis zum Bahnhof Beeskow im Süden und etwa 700 m westlich der Spree. Es ist durch angrenzende Gewerbegebiete mit dem Siedlungsgefüge der Innenstadt verbunden. Das Plangebiet befindet sich an der Einmündung der innerörtlichen Tangentialverbindung Industriestraße in die Radinkendorfer Straße. Die Industriestraße verbindet die Gewerbegebiete im Norden Beeskows untereinander, während die Radinkendorfer Straße als Ausfallstraße vom Bahnhof Richtung Norden in den dörflich geprägten Ortsteil Radinkendorf führt.

Der Geltungsbereich ist umgeben von überwiegend gewerblich geprägten Gebieten: Östlich gegenüber ist ein Kraftfahrzeugbetrieb sowie großflächiges holzverarbeitendes Gewerbe angesiedelt. Letzteres dominiert die Umgebung mit seinen Schornsteinen und weiteren hochaufragenden Gebäudeteilen. Auch die Hochspannungsleitung entlang der Industriestraße prägt das Erscheinungsbild der Umgebung. Westlich vom Plangebiet schließt ein Streifen Grünland mit vereinzelt Sträuchern und Bäumen an. Dahinter befindet sich das Gewerbegebiet Charlottenhof I, das entlang der gleichnamigen Straße seit den 1990er Jahren kontinuierlich erweitert wird. Hier befinden sich vornehmlich Betriebe des Baustoffhandels. Südlich der Industriestraße schließt ein kleineres Gewerbegrundstück mit einem zweigeschossigen Büro- bzw. Betriebsgebäude eines regionalen Stromnetzbetreibers an. Daneben befindet sich ein Parkplatz für Lastkraftwagen. Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt ein isoliert stehendes Wohngrundstück mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus sowie gewerblichen Nutzungen im rückwärtigen Grundstücksbereich. Daran schließt verwildertes Grünland mit einem weiteren vereinzelt stehendem Wohngrundstück in 40 m Entfernung an. Nordöstlich, auf der östlichen Seite der Radinkendorfer Straße, beginnt in 60 m Entfernung die Wohnsiedlung Beeskow-Kolonie, die ab 1914 entstand und sich bis zu einem Seitenarm der Spree erstreckt.

Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Quelle: Orthophoto, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB); Bearbeitung PFE

2. Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans G 16 „Industriestraße IV“ hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von etwa 130 Metern, von Osten nach Westen rund 160 Meter. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Ruderalvegetation mit vereinzelt Gebüsch und Baumgruppen charakterisiert. Lediglich ein etwa 40 Meter breiter Streifen am westlichen Rand des Geltungsbereichs mit einer Fläche von etwa 0,48 Hektar ist mit Kiefern und Lärchen bewachsen.

Die Freifläche wurde in der Vergangenheit als Lagerplatz für forstwirtschaftliche Erzeugnisse genutzt und besitzt dafür jeweils eine unbefestigte Zufahrt von der Industriestraße sowie von der Radinkendorfer Straße. Der Bürgersteig ist an diesen Stellen abgesenkt. Das Grundstück ist eingefriedet. Zwischen Einfriedung und Industriestraße ist etwas tieferliegend ein befahrbarer Seitenstreifen vorhanden, der die Industriestraße begleitet und in einer zweiten abgesenkten Auffahrt zurück in die Industriestraße mündet. Dieser Bereich ist von einer Hochspannungsleitung überspannt. Das gesamte Gebiet ist in Richtung Osten abschüssig, von 51 m über NHN im Westen bis 44 m über NHN im Osten.

Die einzige bestehende bauliche Anlage innerhalb des Plangebiets ist ein Transformatorenhäuschen an der Industriestraße.

3. Erschließung

3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die Radinkendorfer Straße am östlichen Rand sowie über die Industriestraße am südlichen Rand erschlossen. Beide sind auf ca. 6 m Breite asphaltiert. Die Radinkendorfer Straße verbindet

den Beeskower Bahnhof mit dem nördlich des Siedlungsgebiets gelegenen Ortsteil Radinkendorf, die Industriestraße dient als Querverbindung entlang der Hochspannungstrasse zwischen den Gewerbegebieten im Norden der Stadt.

Zwei unbefestigte Schotterzufahrten führen in das Plangebiet bis zum Flurstück 605, im Südwesten von der Industriestraße über das Flurstück 520 sowie mittig von der Radinkendorfer Straße. Innerhalb des Plangebietes sind ansonsten keine Wege oder Straßen vorhanden.

Etwa 1,5 km nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 87 im Bereich Beeskow als Umgehungsstraße. Diese führt im Nordosten nach Frankfurt (Oder) und im Südwesten über Lübben zur A 13. Zwischen der Radinkendorfer Straße und der B 87 besteht keine direkte Verbindung. Der kürzeste Anschluss besteht von der Industriestraße über die Fürstenwalder Straße, die hier in die B 168 übergeht. Die Bundesstraße 168 führt in Richtung Norden nach Fürstenwalde/Spree, südlich schließt sie nach Cottbus an. Sowohl die B 87 als auch die B 168 bieten nördlich Anschluss an die Bundesautobahn A 12 zwischen dem Berliner Ring und Frankfurt (Oder) bzw. Polen. Die B 246, die im Süden Beeskows an die Umgehungsstraße anschließt, bietet Verbindungen Richtung Eisenhüttenstadt und Storkow (Mark).

3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV ist „Beeskow, Industriestraße“ der Buslinie 403 und liegt an der Kreuzung Radinkendorfer Straße/Industriestraße unmittelbar südlich des Plangebiets. Diese Linie verbindet die Innenstadt Beeskow mit Pfaffendorf über Radinkendorf und Neubrück (Spree). Sie verkehrt ausschließlich an Schultagen, morgens in Richtung Bahnhof sowie nachmittags mit bis zu zwei Fahrten stadtauswärts.

Der Bahnhof Beeskow befindet sich in 1,2 km fußläufiger Entfernung. Die Regionalbahn RB36 zwischen Königs Wusterhausen und Frankfurt (Oder) bedient den Bahnhof tagsüber im Stundentakt. Die folgenden Buslinien fahren die Haltestelle am Bahnhof Beeskow an: 400 nach Eisenhüttenstadt, 402 nach Lieberose-Markt, 403 nach Fürstenwalde/Spree, 404 nach Mittweide, 430 nach Bad Saarow, 442 nach Müllrose-Markt. Des Weiteren gibt es eine Busverbindung nach Polen.

3.3 Rad- und Fußverkehr

Am Südrand des Geltungsbereichs befindet sich ein die Industriestraße begleitender gemeinsamer Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2,3 m. Östlich entlang der Radinkendorfer Straße verläuft ein gemeinsamer Fuß- und Radweg von 1,6 m Breite. Er ist Teil mehrerer Radwanderwege: des Spree-Radwegs von Cottbus nach Berlin-Köpenick, der Märkischen Schlössertour sowie der 11. Etappe der Tour Brandenburg.

4. Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Regen-, Frisch- und Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an das Trink- und Abwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbands Beeskow und Umland angeschlossen. Eine Trinkwasserhauptleitung verläuft im Straßenraum der Radinkendorfer Straße, eine Abwasserdruckleitung befindet sich auf dem Grundstück am östlichen Rand des Plangebiets parallel dazu. Parallel zur Industriestraße liegt eine Trinkwasserleitung im Randbereich des Plangebiets. **Im südlichen Straßenbereich verläuft eine Abwasserleitung.**

Eine Regenwasserleitung ist nicht vorhanden. **Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt, das Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich des geplanten Gewerbegebiets trifft. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im vorgesehenen Baufeld überwiegend möglich. Es wird empfohlen, die Oberböden in Versickerungsbereichen bis zu 60 cm anzutragen. Im Gewerbegebiet anfallendes Niederschlagswasser soll zudem von der vorzusehenden Dachbegrünung aufgenommen und zurückgehalten werden. Das überschüssige Dachflächenwasser kann über Mulden- oder Rigolensysteme, die auch unterhalb von**

versiegelten Flächen möglich sind, versickert werden. Auf sonstigen gewerblichen Flächen anfallendes verschmutztes Niederschlagswasser bedarf vor der Versickerung einer Vorbehandlung oder kann ausnahmsweise in die Abwasserleitung, die sich südlich Industriestraße befindet, eingeleitet werden. Im Baugenehmigungsverfahren wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet und gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Das gesamte Plangebiet ist ausreichend mit Löschwasser versorgt. Hydranten befinden sich an der Industriestraße vor der Einfahrt Charlottenhof sowie an der Kreuzung Industriestraße/Radinkendorfer Straße. Es ist eine Entnahme vom 96m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden gesichert.

4.2 Strom

Niedrig- und Mittelspannungsleitungen verlaufen unterirdisch im Bereich des östlichen Gehwegs der Radinkendorfer Straße sowie am südlichen Rand des Plangebiets (Flurstück 520), wo sich zudem eine Trafostation befindet.

Eine Hochspannungsleitung (110 kV-Freileitung) überspannt das Plangebiet in Ost-West-Richtung auf Höhe der Industriestraße mit einem Schutzstreifen, der durch das maximal ausgeschwungene Leiterseil beschrieben wird. Für Bauarbeiten in diesem Bereich ist eine Abstimmung mit dem Netzbetreiber erforderlich. Zudem ist in einem seitlichen und lotrechten Abstand von 3 m zum Leiterseil keine Bebauung zulässig.

4.3 Fernwärme

Fernwärmeleitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.4 Gas

Informationen zu Gasleitungen im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

4.5 Telekommunikation

Im Straßenraum der Radinkendorfer Straße verlaufen Leitungen von Vodafone und der Telekom, welche die angrenzenden bebauten Flächen versorgen. Zudem verlaufen Leitungen der e.dis entlang der Hochspannungstrasse.

5. Natur, Landschaft und Umwelt

Die Darstellung der naturräumlichen Begebenheiten erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

6. Wasser

Der Geltungsbereich umfasst keine rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebiete.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und in direkter Umgebung befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

8. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes mit einer Größe von ca. 2 Hektar befinden sich im Eigentum der Stadt Beeskow, ebenso wie die angrenzenden Flurstücke der Radinkendorfer Straße und Industriestraße. Die nördlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

III. PLANUNGSBINDUNGEN

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Stadt Beeskow hat mithilfe der am 12.01.2000 gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche festgelegt und hierbei einzelne Außenbereichsflächen einbezogen. Die Grenze des Klarstellungsbereiches beinhaltet die Bebauung östlich der Radinkendorfer Straße, darunter das Wohngebiet Beeskow-Kolonie und das südlich angrenzende Gewerbegrundstück Radinkendorfer Straße 59a bis 60, das unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Das gesamte Plangebiet ist gemeinsam mit nördlich und westlich angrenzenden Flächen als Außenbereich innerhalb des Klarstellungsbereichs gekennzeichnet. Damit ist festzustellen, dass der gesamte Geltungsbereich des B-Plans planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzuordnen ist.

2. Bebauungspläne in der Umgebung

Der B-Plan Nr. G 2 „Gewerbegebiet Charlottenhof II“, der 1996 beschlossen wurde, umfasst das gleichnamige Gewerbegebiet südlich der Industriestraße. Er beinhaltet Festsetzungen zu Versorgungsanlagen, Baufenstern, zur Grünordnung und zum Maß der baulichen Nutzung. Er wurde drei Mal geändert, zuletzt im Jahr 2001. Dabei wurde die 110-kV-Hochspannungstrasse nachrichtlich übernommen sowie Anpassungen an Erschließung, Baufenstern und Grünordnung vorgenommen. In der aktuellen Fassung ist unter dem Leitungsbereich der Hochspannungstrasse eine Gebäudehöhe von maximal 10 Metern zulässig.

Weiter westlich gilt der Bebauungsplan G 1 „Gewerbegebiet Charlottenhof I“ (Stand 1. Änderung vom 09.07.2009). Östlich der Radinkendorfer Straße befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans G 3 „Hornitex Werke Beeskow GmbH“ und umfasst ein Industriegebiet mit Schienenanbindung. Beide grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet an, befinden sich jedoch im engen räumlichen Zusammenhang.

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. G 16 „Industriestraße IV“ grenzt im Osten an den B-Plan Nr. H 7 „Einzelhandel“. Der Geltungsbereich des einfachen B-Plans umfasst alle zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 18.09.2013 im unbeplanten Innenbereich der Stadt Beeskow gem. § 34 BauGB liegenden Flächen. Flächen innerhalb des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bauungs- sowie Vorhaben- und Erschließungspläne werden nicht berücksichtigt. Weitere Ausnahmen bilden die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011 dargelegten Flächen des zentralen Versorgungsbereiches. Der B-Plan H 7 dient der langfristigen Sicherung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches. Entsprechend werden in den textlichen Festsetzungen zentrenrelevante Sortimente für Bereiche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen.

3. Landes- und Regionalplanung

3.1 Landesentwicklungsprogramm LePro 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LePro 2007) wurde am 18.12.2007 vom Land Brandenburg beschlossen. Es bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg.

Bezogen auf den vorliegenden Bebauungsplan macht das LePro 2007 folgende Aussagen zur Siedlungsentwicklung im Sinne von Grundsätzen der Raumordnung:

Gemäß § 3 Abs. 1 sollen Zentrale Orte als Siedlungsschwerpunkte räumlich gebündelt Wirtschaftsfunktionen erfüllen, außerdem soll die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte ausgerichtet sein (§ 5 Abs. 1 LePro 2007). Diese Voraussetzungen erfüllt Beeskow als Mittelzentrum.

Gemäß § 5 Abs. 3 sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen mit einer Konzentration an durch den schienengebundenen Personenverkehr erschlossenen Bereichen angestrebt werden. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsgebiet in fußläufiger Erreichbarkeit vom Bahnhof.

3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion LEP HR

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde am 13.05.2019 bekanntgemacht. Er ist der gemeinsame Raumordnungsplan der Länder Berlin und Brandenburg und besteht aus einer Festlegungskarte sowie einem Textteil. Dabei werden verbindliche Ziele der Raumordnung (Z) festgelegt sowie überwindbare Grundsätze der Raumordnung (G).

Grundsatz 2.2 besagt, dass die Gewerbeflächenentwicklung auf geeignete Standorte konzentriert werden soll, wobei dementsprechend die Festlegungen zur Siedlungsentwicklung G 5.1 und Z 5.2 berücksichtigt werden.

Die Stadt Beeskow befindet sich im weiteren Metropolraum von Berlin und ist in der Festlegungskarte als Mittelzentrum dargestellt (Z 3.6).

Laut Grundsatz 4.3 sollen ländliche Räume gesichert und weiterentwickelt werden und dort im Zuge dessen ein attraktiver und eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum entstehen.

Gleichzeitig soll die Siedlungsentwicklung unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur stattfinden und dabei die Funktionen Wohnen und Arbeiten einander räumlich zugeordnet und ausgewogen geplant werden (G 5.1). Als Ziel wird zudem der Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete festgelegt (Z 5.2).

Die Nutzung des erschlossenen Grundstücks als gewerbliche Fläche entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.3 Regionalplanung

Der Aufstellungsbeschluss zum integrierte Regionalplan Oderland-Spree 2030 wurde am 14.03.2016 gefasst. Für die Landkreise Oder-Spree und Märkisch-Oderland verfolgt dieser u. a. den Schwerpunkt, die Planungsaufträge des LEP HR umzusetzen. Zu den Mindestfestsetzungen zählen u. a. Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung sowie zur Infrastruktur. Die ersten Planinhalte im Vorentwurf wurden am 29.11.2021 sowie 28.11.2022 seitens der Regionalversammlung der regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree gebilligt.

Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ wurde am 27.08.2018 festgesetzt. Es werden keine Aussagen für das Plangebiet getroffen. Er wurde am 12. Januar 2022 für ungültig erklärt und soll durch den Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ ersetzt werden.

Der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde am 21.06.2021 beschlossen. Die Festsetzung des LEP HR von Beeskow als Mittelzentrum wird übernommen. Für das Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

4. Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Beeskow, Stand 02.12.1999, zuletzt geändert am 27.12.2022, stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar. Im Westen ist ein etwa 25 bis 45 Meter breiter Streifen als Waldfläche nach § 5

Abs. 2 Nr. 9 BauGB ausgewiesen, der überwiegend westlich des Plangebietes liegt. Diese ist Teil einer Ost-West-Grünverbindung, die nördlich des Plangebiets fortgeführt wird. Die Industriestraße, die das Plangebiet südlich begrenzt sowie die Radinkendorfer Straße, die östlich vom Stadtzentrum nach Norden führt, sind als Straßenverkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 dargestellt. Die unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngrundstücke sind als gemischte Baufläche dargestellt. Gleiches gilt für das Wohngebiet Beeskow-Kolonie westlich der Radinkendorfer Straße sowie die noch unbebauten Flächen auf der östlichen Seite der Straße. Die übrigen angrenzenden Bereiche sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Abbildung 3: Aktueller Flächennutzungsplan Beeskow mit ergänztem Geltungsbereich



Quelle: Stadt Beeskow

Der Bebauungsplan G 16 „Industriestraße IV“ ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

5. Landschaftsrahmenplan

Die Darstellung des Landschaftsrahmenplans Oder-Spree erfolgt im beiliegenden Umweltbericht.

6. Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

6.1 Stadt Beeskow 2035. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2015)

Das INSEK von 2015 „Stadt Beeskow 2035 bildet die Fortschreibung des ersten INSEK von 2007, dessen Ziele und Maßnahmen zu einem überwiegenden Teil umgesetzt wurden. **Die zweite Fortschreibung des INSEK befindet sich derzeit in Bearbeitung.**

Gemäß den Aussagen des INSEK 2015 ist Beeskow ein bedeutender Standort für klein- und mittelständische Industrie- und Gewerbeansiedlungen und somit ein wichtiger Arbeitsplatzstandort der Region. Das nördliche Stadtgebiet in der Umgebung des Plangebiets stellt den räumlichen Schwerpunkt für flächenintensive Betriebe dar. Das benachbarte Holzverarbeitungsunternehmen, ehemals VEB Spanplattenwerk,

ist mit Stand von 2015 das größte Unternehmen im Stadtgebiet. Auf der Karte „Stadtbedeutsame Funktionen“ ist das Areal als Gewerbestandort hervorgehoben.

Die SWOT-Analyse für den Bereich Wirtschaft, Beschäftigung und Einzelhandel beschreibt als Stärke der Stadt Beeskow die gute Auslastung der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete sowie das Vorhandensein von Erweiterungsflächen für Gewerbe und Industrie.

Das Zentrale Vorhaben 5 forciert Maßnahmen der Vermarktung von Flächen zur Unterstützung weiterer gewerblicher Ansiedlungen (5.5) sowie die Ansiedlung von Industriebetrieben im Sinne einer Weiterentwicklung der Gewerbegebiete (5.6).

Gemäß Entwurf der Fortschreibung des INSEK der Stadt Beeskow 2035 sind derzeit von den rund 145 ha Gewerbeflächen im Stadtgebiet knapp 20 % noch verfügbar, alle weiteren Flächen sind vollständig in Anspruch genommen. Die freien Flächen mit etwa 28,5 ha liegen ausschließlich in den Gewerbegebieten Hufenfeld und Charlottenhof III. Weitere Potenziale sind nicht vorhanden. Gemäß Entwicklungsziel im Entwurf der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Beeskow 2035 ist „die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung. Beeskow begleitet und ermöglicht Ansiedlungen und wirtschaftliche Aktivitäten vom Industrieunternehmen über den kleinteiligen Einzelhandel bis zum Coworking. Grundlagen hierfür sind verfügbare Flächen, Netzwerke, eine gute Breitbandversorgung und das Anwerben von Fachkräften.“

6.2 Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Beeskow

Die Stadt Beeskow stellte erstmals im Jahr 2011 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf, das im Jahr 2020 fortgeschrieben wurde. Primär sollen der bestehende zentrale Versorgungsbereich gesichert werden und außerhalb städtebaulich integrierter Lagen zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel konsequent ausgeschlossen werden. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel dagegen kann das bestehende Angebot ergänzen und darf grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, jedoch primär an den Sonder-/Ergänzungsstandorten. Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % je Betrieb zu begrenzen.

In Gewerbegebieten dürfen ausnahmsweise Tankstellenshops und Kioske für die Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung sowie dem Hauptbetrieb untergeordnete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zugelassen werden.

Der nördliche Siedlungsbereich der Stadt inklusive des Wohngebiets Beeskow-Kolonie ist als einziges Gebiet nicht in fußläufiger Entfernung durch Nahversorgungsangebote erschlossen. An der Einmündung der Industriestraße in die Fürstenwalder Straße befindet sich das Beeskower Einkaufszentrum, das als Ergänzungsstandort charakterisiert wird.

Währenddessen stellt das Konzept den unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbestandort Charlottenhof als Sonderstandort dar. Er ist gekennzeichnet durch die Warengruppe des Baumarktsortiments mit einem Einzugsbereich über das Stadtgebiet hinaus. Der Sonderstandort Charlottenhof verfügt über einen erheblichen Anteil der gesamten Verkaufsfläche in Beeskow. Empfohlen wird dort einen Positivstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zu sichern.

IV. PLANINHALT

1. Ziel und Zweck der Planung

Die **überwiegende** Fläche des Plangebiets soll für eine geplante gewerbliche Entwicklung entsprechend dem Flächennutzungsplan gesichert werden.

2. Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit soll die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden und gleichzeitig das nördlich angrenzende Wohngrundstück vor Immissionen geschützt werden. **Die Lage des Gewerbegebiets innerhalb des Geltungsbereichs entspricht dem Flächennutzungsplan.**

Mit textlichen Festsetzung Nummer 1 werden Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Eine Ansiedlung außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche widerspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Beeskow. Ausgenommen sind untergeordnete Verkaufseinrichtungen des Werksverkaufs bzw. Annexhandels. Diese sind in der Regel nicht zentrenschädlich.

1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten.

Das Gewerbegebiet wird in textlichen Festsetzung Nummer 2 gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, sodass hier bezogen auf die Immissionen nur Betriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Dies dient dem Schutz der nördlich angrenzenden Grundstücke, die den Charakter eines Mischgebiets aufweisen und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen sind.

2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

In der textlichen Festsetzung Nummer 3 werden folgende Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da die Fläche für nur im Gewerbegebiet zulässige Nutzungen und Betriebe vorbehalten bleiben soll.

3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,7 (§ 19 BauNVO) sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über NHN (§ 18 BauNVO) festgesetzt. Da die Gewerbegebietsfläche ein West-Ost-Gefälle mit etwa 2,5 m **maximaler** Höhendifferenz aufweist, wird die zulässige Höhe differenziert in **zwei verschiedene Abschnitte (58 m und 60 m über NHN)** festgesetzt. Ziel der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist, dass der überwiegende Flächenanteil mit einer maximalen Höhe von 12 bis 14 m über der Geländeoberkante bebaut werden kann.

Die Nutzungsmaße orientieren sich damit am in unmittelbarer Nähe gelegenen Bebauungsplan G 1 „Charlottenhof I“, der **für sein Gewerbegebiet** eine Firsthöhe von bis zu 13 m über Gelände sowie eine Grundflächenzahl von 0,7 festsetzt.

Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zum Wert von 0,8 in Anspruch genommen werden.

In der textlichen Festsetzung Nummer 4 werden Dachaufbauten in ihrer Höhe begrenzt, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Eine Ausnahme gilt gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für Schornsteine und Einrichtungen zur Ableitung der Abluft, für die aus technischen Gründen oftmals eine größere Höhe erforderlich ist.

4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} können auf den Neubauten ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 1,50 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Die Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen betreffen nicht Schornsteine und Einrichtungen zur Ableitung der Abluft.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudelänge von über 50 Meter innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bei Einhaltung der Grenzabstände. Eine geschlossene Bauweise entspricht nicht dem Gebietscharakter, eine offene Bauweise würde keine derart langen Gebäude erlauben und somit die gewerbliche Nutzung unnötig einschränken. Die textliche Festsetzung Nummer 5 wird wie folgt formuliert:

5. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet G_{Ee} wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

Die Baugrenzen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Form eines raumgreifenden Baufensters zugunsten einer optimal möglichen Ausnutzung des Gewerbegebietes festgesetzt. Der Abstand von 3 m **zum westlich gelegenen Waldrand** ergibt sich aus dem ohnehin nach Bauordnungsrecht erforderlichen Mindestabstand. Nach Norden sichert dies bereits die Private Grünfläche, dennoch wird zusätzlich ein Abstand von 1 m zur Grenze des Baugebiets festgelegt, um die Bebauung nicht unmittelbar an den Grünstreifen herantreten zu lassen. Die Abstände des Baufensters zur Radinkendorfer Straße und Industriestraße ergeben sich aus dem Leitungsrecht für die unterirdisch verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen (siehe IV.5). **Damit wird auch der erforderliche seitliche Mindestabstand baulicher Anlagen zum maximalen Ausschlag des Leiterseils der Hochspannungsleitung von 3 m sichergestellt.**

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da sich diverse Leitungen, insbesondere die Abwasserdruckleitungen und die Transformatorenstation, nicht im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen, sondern im Randbereich des Plangebiets befinden, muss die Zugänglichkeit dieser Flächen für die Betreiber gesichert bleiben und es wird ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als textliche Festsetzung Nummer 6 gesichert:

6. Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Breite des festgesetzten Streifens ergibt sich aus einem beidseitigen Abstand von jeweils 2 m zu den bestehenden unterirdischen Leitungen sowie 3 m bei den Abwasserdruckleitungen, die aufgrund der Vorgaben der Leitungsträger erforderlich sind. **Die Streifen wurden soweit vereinfacht, dass sie geradlinig und an den Grundstücksgrenzen nachvollziehbar verlaufen.**

6. Fläche für Wald, Grünflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Waldstreifen im westlichen Bereich wird als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt. Damit ist eine bauliche Nutzung ausgeschlossen und die Nutzungsart Wald bleibt erhalten. Die Fläche entspricht der vom Landesbetrieb Forst festgelegten Begrenzung des lokalen Immissionsschutzwaldes gemäß § 12 Abs. 4 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg sowie dem im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald gekennzeichneten Bereich. Nördlich und südlich der Waldfläche verbleiben zwei schmale Flächen, die mit Gehölzen und offenen Grasfluren bestanden sind. Diese werden nach Abstimmung mit der unteren Forstbehörde aufgrund ihrer geringen Größe der Fläche für Wald zugeschlagen.

Die Fläche mit Leitungsrecht südlich des Waldes entlang der Industriestraße, die nicht als Gewerbegebiet nutzbar ist, wird als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt (siehe Textliche Festsetzung Nummer 8). An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird als Puffer zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und der bestehenden Bebauung mit Mischgebietscharakter ebenfalls eine private Grünfläche festgesetzt. Dieser 5 m breite Streifen dient als Ausgleichsmaßnahme (siehe Textliche Festsetzung Nummer 9) sowie als Lärm- und Sichtschutz für das nördlich angrenzende Wohngrundstück. Von den Maßnahmen ausgenommen bleibt lediglich der Abschnitt an der Radinkendorfer Straße, da dort Leitungsrechte liegen. Der Wald und die privaten Grünflächen sind mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünverbindung auf dem Nachbargrundstück verbunden.

Da grundsätzlich beabsichtigt ist, das Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs zu behandeln, wird in der Festsetzung Nummer 7 eine Dachbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB festgesetzt. Aufgrund der möglichen Versiegelung der gewerblichen Fläche bis zu 80 Prozent ist eine Rückhaltung und Speicherung auf den Dachflächen der Neubauten hierfür erforderlich.

7. Im Gewerbegebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen der Neubauten extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Teilflächen der privaten Grünflächen B, die das Leitungsrecht überdecken, erhalten keine Pflanzungs- oder Erhaltungsbindung, da eine Aufgrabung durch die Leitungsträger möglich bleiben muss. Um die bestehende ökologische Qualität dieser Grünflächen zu sichern, erhalten sie mit der textlichen Festsetzung Nummer 8 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB die Zweckbestimmung „Ruderales Wiese“.

8. Die Flächen B werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ruderales Wiese“ festgesetzt.

Die private Grünfläche C, die als Puffer zwischen dem nördlichen Nachbargrundstück und dem geplanten Gewerbegebiet dient, wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung in Kombination mit Festsetzung Nummer 9 dient dem Lärm- und Sichtschutz für die bestehende nördlich angrenzende Wohnnutzung mit Mischgebietscharakter. Außerdem werden auf der Fläche Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt (siehe hierzu Umweltbericht).

9. Die Fläche C ist unter Einbeziehung vorhandener Bäume und Sträucher mit einer freiwachsenden, mindestens dreireihigen Hecke aus Sträuchern der Pflanzliste II zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Geltungsbereich befinden sich laut Biotopkartierung 12 erhaltenswerte Bäume, wovon die zwei älteren durch ihre Lage im Wald bzw. der privaten Grünfläche C nicht vom Gewerbegebiet tangiert werden. Die übrigen 10 Bäume befinden sich innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets oder im Bereich von möglichen Zufahrten, daher wird zunächst von ihrem Verlust ausgegangen. Dabei ist zum Ausgleich

je angefangene 500 m² ein Baum zu pflanzen. Mit der textlichen Festsetzung Nummer 10 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird die Kompensation gesichert, zudem können erhaltene Bäume angerechnet werden (siehe hierzu Umweltbericht).

10. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens sechs Bäume der Pflanzliste I zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm (gemessen in 1,3 m Höhe) sind mit einzurechnen.

7. Hinweise

Folgender Hinweis weist auf die Funktion des westlichen Waldstreifens zum Schutz vor Immissionen aufgrund von seiner Lage zwischen Emittenten und zu schützendem Bereich hin:

Immissionschutzwald

Der im Bebauungsplan festgesetzte Wald ist Immissionsschutzwald im Sinne des § 12 Abs. 4 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

Die übrigen Hinweise verweisen auf die Sicherung von Lebensräumen und der Vermeidung von Bestandsverlusten (siehe hierzu Umweltbericht):

Zauneidechse

Auf Teilflächen der Flurstücke 583, 388, 389 und 390 der Flur 3, Gemarkung Beeskow, die sich im Eigentum der Stadt Beeskow befinden, werden Ersatzlebensräume für die Tierart Zauneidechse hergestellt.

Trockenrasen

Die Trockenrasenbestände und Bestände der Sandstrohblume sind vor Baubeginn auf die Lebensraumfläche für die Zauneidechse auf Teilflächen der Flurstücke 583, 388, 389 und 390 der Flur 3, Gemarkung Beeskow, die sich im Eigentum der Stadt Beeskow befinden, umzusiedeln.

Ameisen

Vor Baubeginn erfolgt eine Kontrolle des Baufeldes auf Ameisennester. Sofern sich Ameisennester im Baufeld befinden, sind diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der umweltfachlichen Bauüberwachung an geeignete Stellen außerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen. Suche und Umsetzen soll zwischen Mitte März und Mitte Juli erfolgen.

8. Pflanzlisten

Pflanzliste I (Bäume 1. Ordnung)

Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm in 100 cm Höhe

Spitz-Ahorn

Berg-Ahorn

Sand-Birke

Rot-Buche

Stiel-Eiche

Trauben-Eiche

Winter-Linde

Sommer-Linde

Berg-Ulme

Pflanzliste II (Sträucher)

Berberitze

Roter Hartriegel

Haselnuss

Pfaffenhütchen

Schlehe

Hunds-Rose

Weinrose

Wolliger Schneeball

9. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	14.564 m ²
<i>davon Baufenster</i>	<i>12.331 m²</i>
GEE 1 (innerhalb der Baugrenzen)	5.192 (4.387) m ²
GEE 2 (innerhalb der Baugrenzen)	9.372 (7.944) m ²
<i>Leitungsrecht</i>	<i>2.031 m²</i>
Nördliche Private Grünfläche: Ruderale Wiese	38 m ²
Nördliche Private Grünfläche: Schutz, Pflege und Entwicklung von Landschaft und Natur	555 m ²
Südliche Private Grünfläche: Ruderale Wiese	214 m ²
Fläche für Wald	4.708 m ²
Geltungsbereich Gesamt	20.079 m²

V. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Da der Großteil des Plangebiets derzeit brachliegt, sind keine relevanten Auswirkungen auf die aktuelle Nutzung zu erwarten. Einzig die bisherige zeitweise Zwischennutzung als Lagerplatz wird nach einer Bebauung der Flächen nicht mehr möglich sein, sodass das nutzende Unternehmen hierfür eine Alternativfläche finden muss. **Die Waldfläche bleibt als solche erhalten und wird mit den festgesetzten angrenzenden Grünflächen zusätzlich geschützt. Die im Flächennutzungsplan angestrebte Grünverbindungsfunktion wird damit erfüllt.**

2. Verkehr

Durch die geplante Ausweisung als Gewerbegebiet sind zusätzliche Verkehre auf der Industriestraße sowie auf der Radinkendorfer Straße zu erwarten. Die genannten Straßen weisen derzeit eine geringe Verkehrsbelastung auf. In Relation zu der Vielzahl an bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen ist die durch den Bebauungsplan zu erwartende Zusatzbelastung nicht erheblich. Zudem fließt der gewerbliche Verkehr überwiegend stadtauswärts über die Industriestraße und die Fürstenwalder Straße als kürzesten Weg in Richtung der Ortsumfahrung, wodurch keine sensiblen Nutzungen, wie beispielsweise Wohngebiete berührt werden.

Der Fußverkehr entlang der Radinkendorfer Straße ist durch mögliche Zufahrten betroffen. Der Radwanderweg ist durch seine Lage auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht betroffen. Entlang der Industriestraße wird der Geh- und Radweg im Plangebiet bereits durch zwei Zufahrten zum Plangebiet unterbrochen. Genaue Beeinträchtigungen sind von der konkreten Planung abhängig.

3. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, sodass hier ausschließlich Nutzungen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind. Somit muss hier nur mit Immissionen gerechnet werden, die auch in einem Mischgebiet auftreten können. In erster Linie als potenziell schutzwürdig anzusehen ist das nördlich angrenzende Wohngrundstück, dieses ist jedoch aufgrund seiner solitären Lage im Außenbereich selbst als Mischgebiet zu betrachten, wodurch hier keine gebietsuntypischen Immissionen zu erwarten sind.

VI. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. G 16 „Industriestraße IV“ wurde am 05.10.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst (Beschluss-Nr. BV/049/2021/I).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll laut Aufstellungsbeschluss in Form einer zweiwöchigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 10.07.2023 bis einschließlich 11.08.2023 durch Auslegung des Planes statt. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 30.06.2023. Insgesamt wurden 21 Behörden/Träger öffentlicher Belange sowie 4 Nachbargemeinden angeschrieben; 15 Behörden/Träger öffentlicher Belange haben sich geäußert.

Mit Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 07.08.2023 wird bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht nicht entgegenstehen.

Im Ergebnis der Abwägung wird der Immissionsschutzwald nach Landeswaldgesetz erhalten. Somit wird darauf verzichtet, das geplante Gewerbegebiet auf den westlichen Waldstreifen auszudehnen. Ergänzt wurden zudem die noch ausstehenden Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Dabei waren die Kartierungen zum Artenschutz und Maßnahmen zum Biotopschutz noch unvollständig. Mit der Entwurfsfassung des Bebauungsplans wurden diese Informationen im Umweltbericht ergänzt und die grünordnerischen Festsetzungen sowie Maßnahmen ausgearbeitet.

Gefordert wurde zudem der Nachweis der Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück anhand einer Baugrunduntersuchung, diese wurde mit einem positiven Ergebnis durchgeführt.

Die Begründung wurde ergänzt mit Angaben zur Löschwasserversorgung des Grundstücks.

Nicht als planungsrelevant erachtet wurden Hinweise zum Bauablauf, Berücksichtigung von Leitungsläufen sowie Bedenken aufgrund von möglicherweise erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen, die ausgeräumt werden konnten.

VII. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch **Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)** geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch **Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)** geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), die **zuletzt durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])** geändert worden ist.