

STADT GUBEN

4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Guben – Deulowitz“

Begründung mit Umweltbericht
gemäß § 2a BauGB

Impressum

Plangeber: Stadt Guben
Gasstraße 4
03172 Guben

Plantitel: 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11
"Gewerbegebiet Guben – Deulowitz"

Land Brandenburg, Landkreis Spree-Neiße, Stadt Guben

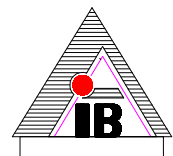
Planstand: Entwurf, Juli 2021

Planverfasser: Architektur-und Ingenieurbüro GbR Bartke & Neumann
Feldstraße 3b
03172 Guben

Tel.: 03561 / 62050

Fax: 03561 / 620529

E-Mail: info@bartke-neumann.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I	Allgemeines
	1. Planungsanlass
	2. Plangebiet
	3. Ziele & Zwecke der Planung
	4. Planinhalt der 4. Änderung
	5. Auswirkungen auf Umweltbelange und sonstige Auswirkungen
Teil II	Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag
Teil III	Verfahrensvermerke

1. Planungsanlass

Ausgehend von Anfragen diverser Investoren zur Ansiedlung im Gewerbegebiet Guben - Deulowitz wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan den heutigen Ansiedlungsbegehren mit ihren zugehörigen Erfordernissen & unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht gerecht wird.

Im Einzelnen betrifft die abweichende Nachfragesituation dabei insbesondere den Flächenzuschnitt durch die Baugrenzen sowie die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhen.

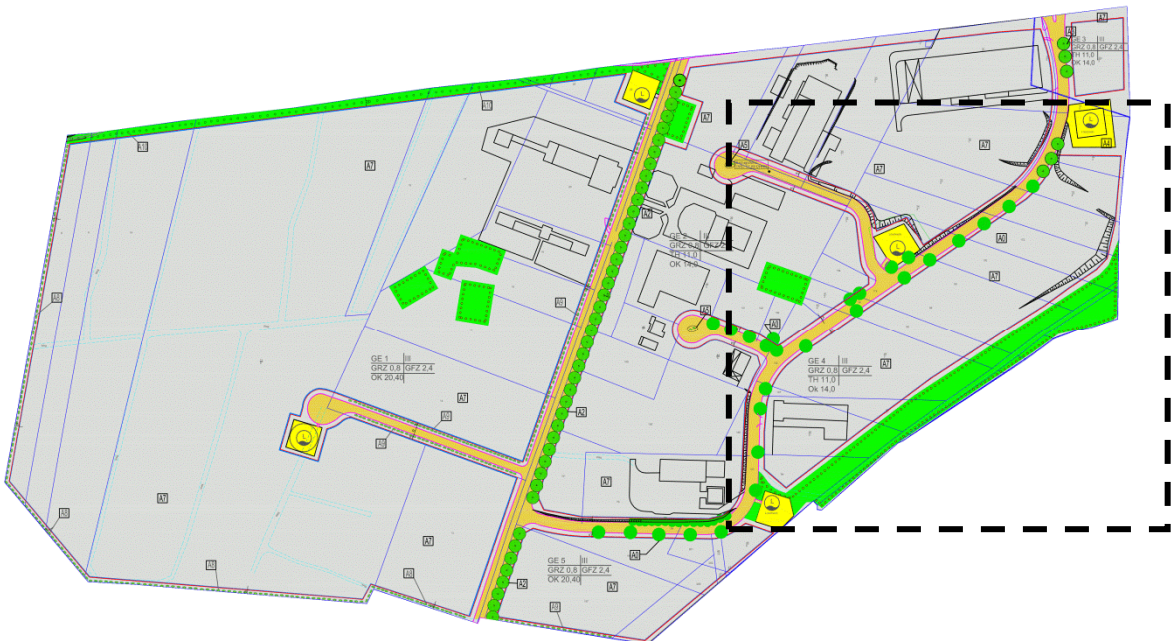
Um die Attraktivität entsprechend zu steigern und eine optimalere Nutzung zu ermöglichen hat die Stadtverordnetenversammlung daher am 24.03.2021 beschlossen, einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11, die Gewerbliche Baufläche 4, um den vorhandenen, südlich angrenzenden Grünstreifen zu erweitern, die zugehörigen Festsetzungen zu ändern und das entsprechende Verfahren einzuleiten.

2. Plangebiet

Die amtsfreie Stadt Guben liegt im Spree-Neiße-Kreis im Süd-Osten von Brandenburg, direkt in unmittelbarer Grenzlage zum Nachbarland Polen und ist als Mittelzentrum im ländlichen Strukturraum eingestuft.

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Guben-Deulowitz“ befindet sich im Westen der Stadt, an der Cottbuser Straße und ist als Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Planzeichen in der entsprechenden Planzeichnung abgegrenzt.

Der Bereich der 4. Änderung umfasst die Gewerbliche Baufläche 4 einschließlich der sich südlich bis an den Geltungsbereich anschließenden Grünfläche.



3. Ziele & Zwecke der Planung

Zweck der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.11 „Gewerbegebiet Guben-Deulowitz“ ist eine Anpassung der Planfestsetzungen um aktuell nachgefragte Gewerbeansiedlungen planungsrechtlich abzusichern und zu fördern.

Da die abweichende Nachfragesituation insbesondere den Flächenzuschnitt & die Festlegungen der Gebäudehöhe betreffen, sollen durch die Erweiterung der Baufläche und Anhebung der festgesetzten Gebäudehöhe die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimalere Nutzung des GE 4 geschaffen und die Attraktivität gesteigert werden.

4. Planinhalt der 4. Änderung

Der Bebauungsplan soll wie nachfolgend dargestellt geändert werden:

Das Baufenster der Gewerbliche Baufläche 4 wird, wie im Änderungsplan eingetragen, nach Süden bis an den Rand des Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert. Die östliche Baugrenze wird mit 3 Meter Abstand zum Geltungsbereich entsprechend verlängert. Südwestlich wird die Baugrenze gleichfalls dem benachbarten Grundstück mit vorhandenem Löschteich angepasst.

Die Festsetzung zur maximalen Höhe der Baulichen Anlage der Gewerblichen Baufläche 4 (GE4) wird von TH 11,00 & Ok 14,00 m auf Ok 20,40 m geändert. Dies entspricht den Festsetzungen der GE1 und GE5.

5. Auswirkungen auf Umweltbelange und sonstige Auswirkungen

Im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Guben-Deulowitz“ ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser wird der Begründung als Anlage beigefügt. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, alle Belange des Umwelt- & Naturschutzes zusammenzuführen und in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen.

Zur Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten im Rahmen von Planungsvorhaben enthält der Umweltbericht zudem einen integrierten Artenschutzfachbeitrag.

Infrastrukturelle Auswirkungen sind durch die Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

III Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.03.2021 beschlossen, dass die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 vorzubereiten ist.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Neiße-Echo“ am 21.05.2021 erfolgt.

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Guben-Deulowitz“ erfolgte in der Zeit vom 31.05.2021 bis zum 01.07.2021.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich abgegeben werden oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt „Neiße-Echo“ vom 21.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert worden.