

Bebauungsplan Gewerbepark

Odervorland

3. Planänderung

Gemeinde Jacobsdorf

Jacobsdorf

**Amt
Odervorland**

**Bahnhofstraße 3
15518 Briesen**

Landkreis Oder - Spree

**Plandarstellung und
Begründung**

**Fassung Beschluss
Mai 2008**

Bebauungsplan Gewerbepark Odervorland

3. Planänderung

Inhalt

Änderungssatzung

Lage des Änderungsbereichs

Begründung der Planänderung

	Seite	
1	Planverfahren	2
2	Planänderungsbereich	2
3	Planänderungserfordernis	2
4	Begründung der Festsetzungen	3
5	Auswirkung der Planänderung	3
6	Beteiligungsverfahren	4
7	Hinweise	4
8	Plandurchführung	4
9	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	4

Planbearbeitung:

Büro für Stadt- und Dorfplanung Dipl.-Ing. J. Reinhardt Wiesenweg 10 15326 Lebus OT Schönfließ
Tel: 033602 45071

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung Dipl.-Ing. Uwe Krauter Siedlerweg 2 15326 Treplin
Tel: 033602 58001

1 Planverfahren

Die Planänderung erfolgt auf der Grundlage § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren.
Mit der Planänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

2 Planänderungsbereich

Die Planänderung ist für Teilfläche des Baugebietes GE 11 vorgesehen. Die Baugebietsfläche ist identisch mit dem Flurstück 411 (vorher 294 und 295) der Flur 4 der Gemarkung Jacobsdorf.

Die Fläche wird zu ca. 2/3 durch bauliche Anlagen des Speditionszentrums ablas international transport b.v. im westlichen Teil des Baugebietes genutzt.

Gegenstand der Planänderung ist der östliche Teil des Baugebietes bis zur Grenze mit dem Baugebiet GE 11.

3 Planänderungserfordernis

Auf der freien Baufläche des Baugebietes GE 11 soll unmittelbar anschließend an ein bestehendes Lagergebäude ein Hochregallager errichtet werden.

Die gegenwärtige Ansiedlung von produzierenden Unternehmen für alternative Energiegewinnungsanlagen in der Region schafft in Folge grossen bedarf an qualifizierten logistischen Dienstleistungen. Dazu gehört einerseits die Lagerung eines Sicherheitsbestandes, der für die kontinuierliche Produktion an 7 Tagen über 24 Stunden erforderlichen Materialien und ihre taktgenaue Zuführung zur Produktion.

Andererseits ist die kontinuierliche Abführung der Fertigprodukte und ihre Zwischenlagerung zwecks Komplettierung von Projektbelieferungen und der Puffern von saisonalen Abnahmeschwankungen, wie sie im Bauwesen naturbedingt sind, erforderlich.

Im Bestreben, diesen Bedarf unmittelbar in der Region ein entsprechendes Angebot zu schaffen, sieht die Firma Alblas international transport b.v. auf ihrem Gelände im Expo Park 7 in Jacobsdorf auf der noch vorhandenen Reservefläche neben der seit 10 Jahren bestehenden Speditionsanlage die Errichtung eines Lagergebäudes für ein Hochregallager vor.

Die Anwendung der Hochregaltechnik ist in der ausgewiesenen Höhe unumgänglich, um auf der vorhandenen Fläche dem Bedarf genügen zu können. Aus Grund der flächenhaften Produkte entsteht ein sehr großer Flächenbedarf insgesamt, der in vernünftiger Weise nur zu befriedigen ist, indem in die Höhe geplant wird. Anderenfalls, bei ebenerdiger Lagerung, wäre eine etwa 6,5 fache Fläche erforderlich, was aus wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht nicht zu vertreten ist.

Mit dem Bau wird erreicht, dass neben der eigentlichen Produktion weitere Elemente der Wertschöpfungskette unmittelbar in der Region stattfinden bzw. angesiedelt und gehalten werden. Da diese Leistungen in jedem Fall erbracht werden müssen, wäre die alternative eine Verlagerung dieser zu anderen Dienstleistern an anderen Standorten.

Da es sich bei der zu bedienenden Industrie um sehr zukunftsorientierte Produktion handelt, wird davon ausgegangen, dass die Ansiedlung der Logistikdienstleistung in Jacobsdorf ebenfalls in sehr dauerhafter Weise Arbeitsplätze schafft und sichert. Zum einen ergibt sich eine deutliche Stabilisierung der bereits vorhandenen Arbeitsplätze, zum anderen entstehen

auf Grund der Anforderungen, auch in zeitlicher Hinsicht (Schichtbetrieb), weitere neue Arbeitsplätze.

Die gegenwärtige Festsetzung der Traufhöhe für das Gewerbegebiet GE 11 steht dem Bauvorhaben entgegen.

4 Begründung der Festsetzungen

Mit der Planänderung soll für die Teilfläche GE 11-2 des Gewerbegebietes GE 11 die zulässige Traufhöhe entsprechend Darstellung Pkt. 3 auf 74,50 m DHHN 92 festgesetzt werden. Gleichzeitig wird damit zur eindeutigen Bestimmung der Festsetzung die zulässige Traufhöhe auf das amtliche Höhensystem bezogen.

Die zulässigen Traufhöhen der angrenzenden Baugebiete liegen bei einer mittleren Höhenlage des Gehweges von 56,00 m umgerechnet bei:

westlich angrenzend	TH 8,4 m	entspricht 64,40 m DHHN 92
östlich angrenzend	TH 11,2 m	entspricht 67,20 m DHHN 92

Die für den Änderungsbereich geltenden übrigen Planfestsetzungen werden dargestellt.

Nicht dargestellt werden Festsetzungen, die nach aktueller Rechtslage nicht mehr getroffen werden können (wasserrechtliche Festsetzungen) und solche die unbestimmt sind (Festsetzung zur Bauweise und Dachbegrünung).

5 Auswirkungen der Planänderung

Die Planänderung ist auf ein kleines Teilgebiet des Gewerbeparks beschränkt. Sie wird jedoch nach Realisierung des Vorhabens die Silhouette des Gebietes vor allem in Richtung Autobahn verändern. Dabei muss mit in Betracht gezogen werden, dass gegenwärtig das zulässige Maß der baulichen Nutzung der zur Autobahn gerichteten Gewerbeflächen nicht ausgeschöpft ist und eine Kulissenbildung durch teilweise große Freilagerflächen nicht vorhanden ist.

Das Absenken der Traufhöhen zum westlich angrenzenden Landschaftsraum als Planungsgrundsatz wird durch die Planänderung durch Erhalt der Festsetzung im Gewerbegebiet GE 11-1, welches den größeren Teil der ursprünglichen Fläche GE 11 beinhaltet, nicht grundsätzlich aufgegeben.

Eine negative Auswirkung auf das nördlich in ca. 500 m Entfernung befindliche Wohngebiet ist nicht zu erwarten, da durch dazwischen liegende weitere Bebauung und Großgrün eine ausreichende Distanz geschaffen wird.

Als positive Auswirkungen aus dem Vorhaben werden erwartet:

- eine deutliche Belebung des Gewerbegebietes mit entsprechender Signalwirkung nach außen
- die verbesserte Nutzung der vorhandenen Flächen des Expo Parks
- einen hohen Aufmerksamkeitswert des Gebäudes, besonders auch für auf der Autobahn Vorbeifahrende und damit indirekte Wirkung auf potentielle Interessenten für das Gewerbegebiet
- weitere Lärmschutzeffekte für die nördlich gelegene Wohnsiedlung von Jacobsdorf durch Schließen der Bebauung

Wegen der Begrenzung der Planänderung auf einen kleinen Teilbereich des Plangebietes und der Änderung einer einzelnen Planfestsetzung, die den Gebietscharakter nicht verändert, geht die Gemeinde davon aus, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

6 Beteiligungsverfahren

Das Beteiligungsverfahren wurde gemäß § 13 (2) Pkt. 2 und 3 durchgeführt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde durch Auslegung des Planes nach § 3 Abs. 2 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert.

Über die Berücksichtigung der eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde in der Gemeindevertretung durch Abwägung befunden.

Eine Planänderung wurde im Ergebnis der Abwägung nicht erforderlich.

Die im Planentwurf enthaltene unbestimmte Festsetzung zur Bauweise wird entfernt (siehe auch Pkt. 4)

Die Höhenangaben erfolgen nunmehr auf der Grundlage des aktuellen amtlichen Höhenbezugssystems.

7 Hinweise

Bei der Umsetzung der B-Planänderung sind alle gesetzlichen Vorschriften, Verordnungen und Richtlinien zu beachten.

Durch das Ordnungsamt des Landkreises Oder- Spree wird darauf hingewiesen, die Löschwasserversorgung für das Baugebiet ein Volumen von 96 m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden umfasst.

Bei der Weiterführung der Planung sind die Erfordernisse der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken in der Fassung vom Juli 1998 zu berücksichtigen.

Durch den Landesbetrieb Straßenwesen wird auf das Erfordernis der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung von Ausnahmen zu Anlagen der Außenwerbung durch die Autobahnverwaltung hingewiesen.

8 Plandurchführung

Die Plandurchführung im Geltungsbereich der 3. Planänderung bezieht sich ausschließlich auf das Vorhaben des privaten Eigentümers der Fläche.

9. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zur Änderung des Bebauungsplans Expo-Park Odervorland, 3. Planänderung, Teilbereich GE 11

9.1. Gegenstand der Änderung

In dem Baufeld GE 11 soll ein Hochregallager mit einer Flächengröße von ca. 60 x 60 m eingeordnet werden. Damit wird eine Firsthöhe von 17,00 m über OK Erdgeschoss baulich notwendig.

Die gegenwärtige Festsetzung erlaubt in diesem Baufeld nur eine Firsthöhe von 8,40 m über Gehweg, in den östlich angrenzenden Baufeldern von 11,20 m.

Weitere Änderungen, insbesondere zur GRZ, werden nicht vorgenommen.

Das Baufeld GE 11 wird in die Abschnitte GE 11-1 (westlicher Abschnitt ohne Änderungen) und GE 11-2 (östlicher Abschnitt mit veränderter Höhenfestsetzung) unterteilt.

9.2. Ermittlung der Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

9.2.1 Allgemeine Angaben und Ermittlung der betroffenen Schutzgüter

Im Zuge der Grünordnungsplanung für das Gewerbegebiet, Stand Februar 1996, wurden für die beabsichtigten Nutzungen die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Da mit der Änderung keine zusätzliche Versiegelung erfolgt, werden die Schutzgüter:

- Biotop- und Artenschutz,
 - Boden und
 - Wasserhaushalt
- nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Auswirkungen sind für die Schutzgüter

- Standortklima,
 - Landschaftsbild und Erholungswert
- durch die nun größere Baumasse zu erwarten.

9.2.2 Auswirkungen auf das Standortklima und Ableitung von Maßnahmen

Mit der größeren Höhe des Baukörpers verändern sich lokal die Strahlungsbilanzen.

Zur Optimierung der Strahlungsbilanz wurde im Bebauungsplan bereits eine pauschale Begrünung ungegliederter Fassaden ab 100 m² Ansichtsfläche festgesetzt, die diese Veränderungen auf ein verträgliches Maß minimieren sollen.

Damit sind für die zu erwartenden Auswirkungen auf das Standortklima keine weiteren Maßnahmen und deren Festsetzung notwendig.

9.2.3 Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Ableitung von Maßnahmen

Im Baufeld GE 11-2, einem Abschnitt von ca. 60 m Länge, wird die Einordnung eines höheren Baukörpers als auf den östlichen und westlichen Baufeldern angrenzend möglich, so dass sich der Baukörper hier aus der bisherigen Bebauung deutlich abheben wird. Mit dem Grünordnungsplan wurde beschrieben, dass sich das Landschaftsbild gegenüber dem Ausgangszustand (Ackerfläche) erheblich verändern wird, ein räumlicher Zusammenhang mit der Ortslage von Jacobsdorf kann nicht hergestellt werden.

Gegenwärtig sind vorrangig die südlichen, der Autobahn zugeordneten Baugebietsflächen, mit entsprechendem Gewerbe belegt. Das Landschaftsbild ist hier durch große Hallen mit nahezu einer einheitlichen Höhe gekennzeichnet. Weiterhin dominieren im Landschaftsbild zwischenzeitlich eine Vielzahl weiterer technischer Anlagen, wie Funkmasten, Strommasten und Windenergieanlagen.

Die Einordnung des um bis zu 5,80 m höheren Baukörpers auf einem begrenzten Abschnitt des Gewerbegebietes wird den Charakter des Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigen, durch den Höhenversatz wird die gegenwärtig eher monotone Höhe der Baukörper unterbrochen und damit die Silhouette stärker gegliedert, was den Wiedererkennungswert und die Eigenart des Standortes besser betont.

Bei Betrachtung aus dem weiteren Umfeld ist gut erkennbar, dass sich die Bebauung durch den Baumbestand der bereits durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weiterhin gliedert, die vorhandenen Wälder bilden eine lockere Kulisse, gerade für den westlichen Rand des Gewerbegebietes.

Mit den bereits im Bebauungsplan in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen enthaltenen Vorgaben zur Bepflanzung von Flächen inner- und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans, zu den Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes und mit der Festsetzung zur Fassadenbegrünung kann der Baukörper horizontal und auch vertikal so gegliedert werden, dass er sich in das Landschaftsbild harmonisch einfügen lässt und sich somit das mit dem vorhandenen Grünordnungsplan beabsichtigte neue Landschaftsbild entwickeln lässt.

Damit sind auch für das Landschaftsbild keine weiteren Maßnahmen oder Festsetzungen notwendig.

9.2.4 Auswirkungen auf den Erholungswert und Ableitung von Maßnahmen

Der Erholungswert korreliert direkt mit dem Landschaftsbild. Gem. Grünordnungsplan hatte die Fläche ursprünglich keinen Erholungswert und fügte sich als Ackerfläche in das Landschaftsbild ein.

Mit der Ausstattung des Gewerbegebietes mit Grünflächen und auch Radwegen hat die Fläche nach Angaben des Grünordnungsplanes einen Erholungswert insbesondere für die Kurzzeit- und Pausenerholung für die Beschäftigten im Gewerbegebiet.

Die erreichbare Qualität für die Erholungsnutzung wird durch den höheren Baukörper nicht erheblich beeinträchtigt und bleibt damit in der erreichbaren Qualität, wie im Grünordnungsplan beschrieben, erhalten, zusätzliche Maßnahmen oder weitere Festsetzungen sind damit nicht notwendig.