

**Bebauungsplan Gewerbepark
Odervorland
4. Planänderung**

**Gemeinde Jacobsdorf
Jacobsdorf**

**Amt
Odervorland**

**Bahnhofstraße 3
15518 Briesen**

Landkreis Oder - Spree

Inhalt

- Plandarstellung in der Fassung der 4. Änderung
- Lage des Änderungsbereichs
- Begründung

Planfassung

Beschluss 18.12.2008

STRASSENQUERSCHNITTE

1:100



Stand 1, Feb. 2010

Bebauungsplan Gewerbepark Odervorland

4. Planänderung

Begründung der Planänderung

Inhalt

	Seite
1 Planverfahren	2
2 Ziel und Zweck der Planänderung	3
3 Planänderungsbereich	3
4 Änderungen und Begründung der Festsetzungen	3
5 Auswirkung der Änderung	4
6 Plandurchführung	4
7 Umweltschutz	4
8 Hinweise	4

Planbearbeitung:

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

1 Planverfahren

Die Planänderung erfolgt auf der Grundlage § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren.
Die Gemeinde wendet das vereinfachte Verfahren an, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Änderung erstreckt sich auf ein Teilgebiet des Gesamtplanes und auf einzelne Festsetzungen.

Die zulässigen Nutzungen werden insgesamt beibehalten und im Bereich der Sondergebiete wird die Zweckbestimmung „Hotel“ durch Zuordnung zum südlich der Zufahrtsstraße gelegen Baugebiet neu bestimmt.

Dies entspricht einer ursprünglichen Absicht der Planaufstellung.

Die im Gewerbepark beabsichtigten und laut rechtskräftigem B-Plan zulässigen Sondergebietsnutzungen werden damit in ihrer Zweckbestimmung nicht verändert.

Mit der Planänderung wird durch entsprechende Festsetzung einer Nutzungsobergrenze für die Änderungsfestsetzung 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.

Gemäß BauGB § 13 Abs.3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Verfahrensschritte:

- Erarbeitung des Entwurfs zur 4. Planänderung (Entwurf vom Mai 2008)
- Beschluss der Gemeindevertretung zum Entwurf am 15.05.08
- Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.06.08
- öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom 09.06.08 bis 09.07.08
- Abwägung zu den eingegangenen Bedenken und Anregungen zur Planänderung und Beschluss zum geänderten Entwurf (Entwurf vom August 2008) durch die Gemeindevertretung am 28.08.08
- Wegen eines Einwandes der für das Plangebiet zuständigen Raumordnungsbehörde zur Entstehung einer großen Einrichtung für die Fremdenbeherrbergung im Sinne des § 1 Nr. 15 Raumordnungsverordnung und dem damit verbundenem Erfordernis zur Prüfung der Einleitung eines Raumordnungsverfahrens wird der Planentwurf geändert. Das Plangebiet wird unter Einbeziehung des bisherigen Sondergebiets mit Festsetzung eines Hotels ohne Kapazitätsbegrenzung erweitert. Das bisher bestehende Sondergebiet wird nicht mehr dargestellt. Damit beschränkt sich die Ausweisung der Fremdenbeherrbergung auf ein Baugebiet bei gleichzeitiger Festsetzung einer Obergrenze der Bettenzahl.
- Mitteilung der Abwägungsergebnisse zu den eingegangenen Bedenken mit Schreiben vom 18.09.09
- erneute Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.09.08
- erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom 08.10.08 bis 10.11.08
- Abwägung zu den eingegangenen Bedenken und Anregungen zur Planänderung und Beschluss zur 4. Planänderung durch die Gemeindevertretung am 18.12.08
- Mitteilung der Abwägungsergebnisse zu den eingegangenen Bedenken mit Schreiben vom 14.01.09

Planzeichnung:

Die Darstellung der Planänderung erfolgt auf einem Planausschnitt der Plandarstellung in der Fassung der 2. Änderung vom 13.07.2000. Auf eine erneute Bescheinigung des Katastervermerks wurde verzichtet, da die vorgenommene Änderung sich nicht auf die Geometrie der Baugebietsdarstellung auswirkt.

2 Planänderungsbereich

Die Planänderung erfolgt für die beiden Sondergebiete Tankstelle, SB- Markt, Baumarkt und das Sondergebiet Hotel (siehe auch Übersichtsplan).
Von der Änderung sind Teile der Flurstücke 310 und 286 der Flur 4 Jacobsdorf betroffen.

3 Ziel und Zweck der Planänderung

Mit dem Erwerb von Teilflächen des südlichen Sondergebietes durch einen Investor ist die Absicht zur Errichtung einer Hotelanlage verbunden.
Das Erfordernis zur Planänderung ergibt sich damit aus der Anpassung des Bebauungsplanes an die konkrete Nutzungsanforderungen.
Gleichzeitig wird das im bisher rechtskräftigen B- Plan festgesetzte Sondergebiet „Hotel“ aufgegeben.
Damit entstehen im Sinne der Raumordnung keine neuen Plananforderungen.
Mit der Festsetzung der zulässigen Bettenzahl wird gegenüber der bestehenden Planung die Bedeutsamkeit der Nutzung zurückgenommen.

Die geplante Hotelanlage dient vorrangig der Schaffung von Übernachtungskapazitäten. Wesentliche Zielgruppe sind Reisende im Transitverkehr auf der Bundesautobahn sowie Geschäftsreisende, Firmen- und Handelsvertreter.

4 Änderungen und Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzung „Sondergebiet Hotel“ im **nordöstlichen Teil** des Bebauungsplanes wird entfernt.
Damit erweitert sich das südlich angrenzende Sondergebiet „Tankstelle, SB Markt, Baumarkt“

Das Sondergebiet im **südöstlichen Teil** des Bebauungsplanes wird um die Zweckbestimmung „Hotel“ erweitert. Gleichzeitig wird die zulässige Bettenzahl in Übereinstimmung mit der Absicht zur Realisierung der Anlage auf 95 Betten begrenzt.
Aus dieser Änderung ergibt sich in der Folge eine Änderung der örtlichen Bauvorschriften. Der Festsetzung von Flachdächern wird die Festsetzung von Satteldächern und Pultdächern hinzugefügt.

Die für die Änderungsbereiche geltenden übrigen Planfestsetzungen werden dargestellt. Nicht dargestellt werden Festsetzungen, die nach aktueller Rechtslage nicht mehr getroffen werden können (wasserrechtliche Festsetzungen).

Festsetzungen die unbestimmt sind, wie die Festsetzung zur Bauweise, die einerseits die geschlossene Bauweise festsetzt andererseits jedoch Gebäudeabstände in Ost- Westrichtung von 50 m zulässt und Festsetzungen zur Dachbegrünung werden ebenfalls nicht mehr dargestellt. Zur eindeutigen Bestimmung der Festsetzung der zulässigen Traufhöhe wird diese auf das amtliche Höhensystem DHHN92 bezogen. Für die 3 bisher dargestellten Sondergebiete wurde eine zulässige Traufhöhe von 11,2 m über Gehweg festgesetzt. Die im Änderungsbereich unmittelbar angrenzenden bisher ausgeführten Gehwege weisen folgende Höhen auf (Vermessung Stand 1997)

nördlich der Erschließungsstraße: 61,00 m bis 61,34 m DHHN92

südlich der Erschließungsstraße: 60,57 m bis 60,97 m DHHN92

Bei einer mittleren gerundeten Höhe des angrenzenden Gehweges von 61,00 m DHHN92 ergibt sich eine zulässige Traufhöhe von 72,20 m DHHN92 unter Zugrundelegen der bisherigen 11,2 m über Gehweg.

5 Auswirkungen der Planänderung

Die Planänderung hat Auswirkung auf die innere Baustruktur des Gebietes durch die Umverteilung der zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten. Durch die Festsetzung der Übernachtungskapazität auf 95 Betten wird die mögliche Außenwirkung in der Größenordnung begrenzt. Die nunmehr zur Autobahn mögliche Zulässigkeit eines Hotels entspricht dem Zweck des beabsichtigten Vorhabens und den erwarteten Zielgruppen.

Als positive Auswirkungen aus dem Vorhaben werden erwartet:

- eine Stärkung des Gewerbegebietes mit entsprechender Signalwirkung nach außen
- die verbesserte Nutzung der vorhandenen Flächen des Gewerbeparks
- eine Steigerung des Arbeitsplatzangebotes im Gewerbegebiet

6 Plandurchführung

Die Plandurchführung im Geltungsbereich der 4. Planänderung bezieht sich ausschließlich auf Vorhaben der privaten Eigentümer der Fläche.

Bei der Plandurchführung sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen zu beachten.

7 Umweltschutz

Mit der Planänderung wird nicht stärker in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen als in der bisherigen Planung. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird ebenfalls nicht stärker berührt. Eine Überarbeitung des Grünordnungsplanes erfolgt demzufolge nicht.

8 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.