

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 002 "Erster Zeuthener Gewerbepark der Handwerker und Gewerbetreibenden"

Entwurf 07/2012

-- Begründung --

Anlass und Erfordernis

Das Bebauungsplangebiet Nr. 002 "Erster Zeuthener Gewerbepark der Handwerker und Gewerbetreibenden" liegt im nördlichen Teil der Gemeinde Zeuthen. Inhalt des Bebauungsplanes (B-Planes) ist die Schaffung von Planungsrecht für ein Gewerbegebiet mit entsprechender innerer Erschließung. Die Grundstücke des Gewerbegebietes sind überwiegend bebaut oder als Lagerflächen genutzt, wobei es einzelne Reserven für effektivere Grundstücksnutzungen durch Nachverdichtungen gibt. Die Nachbarschaft der gewerblichen Nutzungen im B-Plangebiet zu den nördlich und südlich gelegenen Wohnnutzungen an der Schillerstraße stellt inzwischen eine etablierte Situation dar.

Auf dem Grundstück Schillerstraße 54 plant der neue Eigentümer die Nachnutzung des derzeit untergenutzten Grundstückes und Gebäudes. Das Gebäude soll an die Erfordernisse des neuen Eigentümers angepasst und durch eine bauliche Ergänzung aufgewertet werden. Hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse ist dazu die Änderung des B-Planes erforderlich. Auch die geplante Errichtung einer Mastanlage als Träger unter anderem für Mobilfunkantennen ist nach den Festsetzungen des B-Planes gegenwärtig nicht möglich. Auch für dieses Vorhaben soll der B-Plan geändert werden. Weitere Änderungen betreffen offensichtlich fehlerhaften Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes, die korrigiert werden sollen.

Geltungsbereich der 1. Änderung ist der gesamte Geltungsbereich des Ursprungs-B-Planes.

Inhalt der Änderung

Hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird der B-Plan dahingehend geändert, dass die im Teil "B -Textteil" enthaltene textliche Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten ersatzlos gestrichen wird. Dort war bisher festgesetzt, dass nur "nichtstörende Betriebe (außer Chemiebetriebe) mit

eigenem Lagerplatz und öffentliche Betriebe" sowie "Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude" zulässig sein sollen. Abgesehen davon, dass innerhalb des Geltungsbereiches schon gegenwärtig Betriebe vorhanden sind, die dieser Festsetzung nicht entsprechen, ist die Beschränkung der Zulässigkeit auf "nicht störende Gewerbebetriebe" (wie sie gemäß BauNVO etwa im Kleinsiedlungsgebiet ausnahmsweise zulässig sind) sowie "Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude" in einem Gewerbegebiet eigentlich nicht möglich. Daher wird die Festsetzung gestrichen und somit die Zulässigkeit auf die in § 8 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen abgestellt. Lediglich Tankstellen und Vergnügungsstätten werden als unzulässig festgesetzt, da diese Nutzungen aus siedlungsstruktureller Sicht im Geltungsbereich des B-Planes nicht erwünscht sind. Außerdem werden mit Bezug auf das am 28.03.2012 durch die Gemeindevertretung beschlossene "Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen" im Geltungsbereich des B-Planes Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen mit Ausnahme von Verkaufsstellen von innerhalb des Geltungsbereiches ansässigen Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine räumliche und sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und die Verkaufsstelle flächenmäßig dem Hauptbetrieb untergeordnet ist. Diese Festsetzung dient der Erhaltung und Entwicklung der im beschlossenen Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde.

Südlich anschließend an den "Erschließungsweg Nr. 1" befinden sich im ursprünglichen B-Plan drei kleine Teilflächen (durch "Knotenlinie" vom übrigen Gewerbegebiet abgetrennt), die als Gewerbegebiete festgesetzt sind mit einer zulässigen GRZ von 1,0, GFZ von 1,0 und zulässiger geschlossener Bauweise sowie Begrenzung durch Baulinien und Baugrenzen. Diese Unterteilung der drei Teilflächen und die Maß- und Linienfestsetzungen werden mit der B-Planänderung aufgehoben. Stattdessen werden die drei Flächen, die der Gemeinde Zeuthen gehören, dem Gewerbegebiet zugeschlagen, dass durch die B-Planänderung die Zusatzbezeichnung "GE 1" erhält. Diese Änderung ist erforderlich, da die Festsetzun-

gen des Ursprungsplans hier fehlerhaft bzw. überflüssig sind.

Somit wird das Gewerbegebiet im Südosten des Plangebietes, das die Bezeichnung "GE 1" erhält, begrenzt durch die Schillerstraße sowie die Straßenflächen der "Erschließungsstraße Nr. 1" und der "Feuerwehrezufahrt Nr. 2". Die Änderung der Bezeichnung in "GE 1" erfolgt, um auf diese Fläche eindeutige textliche Festsetzungen beziehen zu können. Die Traufhöhe in diesem Gewerbegebiet wird geändert in TH 10,0 m über Gehweg (in den übrigen Gewerbegebieten 7,0 m), was auf der Planzeichnung vermerkt ist. Die Bezugshöhe des Gehweges ist im vorhandenen B-Plan im Textteil mit "39,0 m bis 39,3 m über NN" enthalten und wird nicht geändert. Mit der Änderung der Traufhöhe korrespondiert die Änderung der Zahl der Vollgeschosse in III als Höchstzahl, da in diesem Teil des Gewerbegebietes eine Dreigeschossigkeit ermöglicht werden soll. Die GRZ (Grundflächenzahl 0,5) und die GFZ (Geschossflächenzahl 1,0) werden nicht verändert. Damit wird eine Erhöhung der Bebauungsdichte vermieden und gesichert, dass die Dreigeschossigkeit nur in einem Teilbereich der Fläche umgesetzt werden kann. Durch diese Änderung wird auf dem Grundstück Schillerstraße 54 die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes ermöglicht, das teilweise dreigeschossig ausgebildet werden kann. Das Ortsbild und benachbarte Nutzungen werden durch diese Änderungen nicht unnötig beeinträchtigt.

Durch eine textliche Festsetzung werden im Gewerbegebiet GE 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mastes mit Mobilfunkantennen, Solarpaneelen, ein Windrad und Übungsplattformen ermöglicht, der ausnahmsweise zulässig sein soll. Hintergrund ist die Absicht des Grundstückseigentümers, einen solchen Mast zu errichten. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist an die Bedingungen geknüpft, dass ein Abstand von mindestens 15 m zur Schillerstraße (entspricht Grenze des B-Planes) eingehalten wird, dass die Mastanlage eine überdeckte Grundfläche von 20 m² nicht überschreitet und dass die Höhe des Mastes 40 m nicht übersteigt. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass eine Mastanlage zwar ausnahmsweise zulässig ist, zur Wahrung des Ortsbildes aber deutlich von der Schillerstraße abgesetzt wird, hinsichtlich seiner Dimension (überdeckte Grundfläche) eine schlanke Konstruktion aufweist und in der Höhe auf 40 m begrenzt wird. Ein solcher Mast wird den Gewerbepark überragen und kann als eine markante Sichtmarke auf die Lage des Gewerbeparkes hindeuten und gleichsam das Aushängeschild des Gewerbeparkes darstellen. Somit handelt es sich um eine Weiterentwicklung des

Orts- und Landschaftsbildes, ohne dass Anhaltspunkte für dessen Beeinträchtigung bestehen.

Da es sich - abgesehen von der gewerblichen Baufläche an der Forstallee, für die kein B-Plan aufgestellt zu werden brauchte - um das einzige Gewerbegebiet in der Gemeinde handelt und da die Gemeinde in den vergangenen Jahren Masten für Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet, oft in größerer Nähe zu Wohnnutzungen, bewusst verhindert hat, stellt die Lenkung eines solchen Mastes in den Gewerbepark an der Schillerstraße eine konsequente Herangehensweise dar.

Die Einordnung des Mastes auf dem Grundstück ist so möglich, dass die Abstände zur vorhandenen Wohnbebauung deutlich über 50 m betragen. Im übrigen sind bei Bauantragstellung die Einhaltung der einschlägigen Strahlungsrichtwerte und Abstände zu benachbarten Nutzungen nachzuweisen.

Planverfahren

Die beabsichtigte Änderung des B-Planes behandelt eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes und erfüllt auch im Übrigen die unter § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens, das zur Anwendung kommen soll. Es sind im Plangebiet, das selbst nur eine Größe von rund 2,2 ha (22.000 m²) aufweist, weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt (§13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Außerdem wird durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Demnach wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Ein Umweltbericht ist damit nicht Bestandteil dieser Begründung.

Im weiteren Verfahren ist die vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen.