

STADT LÜBBEN(Spreewald)

Bebauungsplan Nr. 2

Gewerbegebiet Lübben-West

(Ortsteil Neuendorf)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2
"Gewerbegebiet Lübben-West"

1. Allgemeines und Gebietsbeschreibung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben hat am 24.1.1991 den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Lübben-West (ST Neuendorf) im Sinn des § 30 BauGB gefaßt.

Das Gebiet umfaßt das in o. g. Beschluß, erweitert mit dem Beschluß Nr. 061/91 vom 25. 4. 91, genannte Gebiet.

Es wird begrenzt

- im Norden von der 8 87 Luckau-Lübben und dem Stadtteil Neuendorf
- im Osten vom Waldbestand der Flur 1, Flurstück 46
- im Westen vom Flurstück 96 der Flur 1
- im Süden von der Bahnlinie Lübben-Luckau und der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Terpt.

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird nachstehende Begründung zum Bebauungsplan gegeben:

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.1. Raumordnung

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung auf der Grundlage der Grundsätze des § 2 Raumordnungsgesetz vom 19. 7. 1989 wurden beachtet.

2.2. Landesplanung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen noch keine konkreten Planungsabsichten des Landes Brandenburg vor. Der Entwurf des Vorschaltgesetzes zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm vom 26. 3. 1991 wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Information und Abstimmung ist im Schreiben der Bezirksverwaltungsbehörde Cottbus vom 4. 2. 91 dokumentiert.

3. Kommunale Entwicklungsplanung

Zur Sicherstellung der wesentlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge muß die Stadt Lübben ihren Bürgern nach Art und Umfang ausreichende Arbeitsplätze anbieten. Die Stadt bemüht sich daher, im Rahmen kommunaler Wirtschaftsförderung um die Entwicklung ortsansässiger Betriebe, die Betriebsverlagerung und die Neuansiedlung von Betrieben. Zu diesem Zweck werden Standorte durch die Kommunale Bauleitplanung gesichert. Unter dem Aspekt der zielgerichteten Stadtentwicklung ist eine Trennung der Gebiete Wohnen - Gewerbe anzustreben.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan wird die Erschließung und Nutzung des Gewerbegebietes vorbereitet. Das Gewerbegebiet besteht überwiegend aus einem GE-Gebiet nach § 8 BauNVO sowie aus einem GI-Gebiet nach § 9 BauNVO im südwestlichen Teil. Ausgeschlossen ist die Errichtung von Tankstellen, Vergnügungsstätten, Einrichtungen mit erhöhtem Abwasseranfall. Ziel des Bebauungsplanes ist eine intensive Begrünung.

6. Konzeption des Planentwurfes

6.1. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird an den bestehenden Knotenpunkt B 87/Dorfstraße angeschlossen. Das Gebiet wird über eine Stichstraße mit Wendeanlage verkehrsmäßig erschlossen. Die Bedienung durch den öffentlichen Personenverkehr erfolgt über eine neu zu schaffende Haltestelle nördlich des Knotenpunktes an der B 87.

6.2. Freiflächen

Bestehende Waldflächen bleiben erhalten. Die Wasserfläche inmitten des Gebietes wird für die Ableitung des gereinigten Regenwassers genutzt und gärtnerisch gestaltet. Die Grünanlagen sind für die Allgemeinheit zugänglich zu lassen.

6.3. Immissionsschutz

Immissionsschutzprobleme sind wegen der Nähe des Ortsteiles Neuendorf durch die Beschränkung der Art der zulässigen Betriebe gemäß Abstandserlaß ausgeräumt.

6.4. Denkmalschutz, Natur- und Landschaftsschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale bzw. Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

6.5. Ver- und Entsorgung

6.5.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das an der nordöstlichen Begrenzung des Geltungsbereiches befindliche Trinkwasserversorgungsnetz.

6.5.2. Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird über ein Trennsystem entsorgt. Anfallendes Oberflächenwasser aus den Dachbereichen ist auf dem Grundstück zu versickern. Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird über eine Vorreinigung in das im Baugebiet befindliche Gewässer geleitet. Das Abwasser wird über eine Pumpstation in die zentrale Abwasserkanalisation des Stadtteiles Neuendorf und von dort in eine Druckleitung zum städtischen Kanalnetz geführt. Die Abwasserreinigung erfolgt in der vollbiologischen Kläranlage Lübben.

6.5.3. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Unternehmen ESSAG Cottbus. Die Erdgasversorgung erfolgt durch das Unternehmen Stadt- und Überlandwerke GmbH Lübben.

6.5.4. Abfallbeseitigung

Sammlung und Transport der Abfallstoffe werden vom Unternehmen COSTAR Cottbus vorgenommen. Die Entsorgung erfolgt kurzfristig über den Kommunalen Abfallentsorgungsverband. Der anfallende Bodenaushub wird zur Geländeregulierung verwandt.

AUFSTELLUNG DER SONSTIGEN VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN:

- I. Zulässigkeit im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) - (§1 (4) BauNVO)
 1. In den Gewerbegebieten (GE) und im Industriegebiet (GI) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die folgenden Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes entsprechen:
 - 1.1 Von der Betriebs- bzw- Anlageart dürfen keine erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen, z.B. Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursacht werden.
 - 1.2 Die vom Betrieb oder der Anlage im einzelnen erzeugten Geräusche dürfen tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). gemessen an der Fernverkehrsstraße F 87 als Bezugslinie, nicht überschreiten.
 - 1.3 Desgleichen dürfen die vom Betrieb oder von der Anlage im einzelnen aussehenden Erschütterungen die KB-Anhaltswerte nach der DIN 4150 Teil 2 "Erschütterungen im Bauwesen" von tags 0,3 und nachts 0,2, bezogen auf die jeweilige Grundstücksgrenze, nicht überschreiten.
 - 1.4 Einzelne Betriebs- und Anlagearten können ausnahmsweise zugelassen werden , wenn sie im Hinblick auf den Immissionschutz unbedenklich sind.
Unbedenklich in bezug auf den Immissionsschutz ist eine Betriebsart dann , wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder wenn eine atypische, dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird.
- II. Ausschluß von Nutzungen (§ 1 Abs.5 in Verb.mit Abs.9 BauNVO)
 1. In den GE- und den GI-Gebieten sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - a) Bordelle
 - b) Hotels
 - c) EinzelhandelsbetriebeAusnahmsweise sind Kioske, Trinkhallen u.ä. zulässig.

Darüber hinaus folgende Betriebe und Anlagen:
Tierintensivhaltungen,
Anlagen zur Trockenmilcherzeugung,
Anlagen zur Altölregenerierung,

Fabriken zur Herstellung von Arzneimitteln
Gummiwarenfabriken einschl. der Herstellung von Reifen und
Förderbändern,
Brauereien und Brennereien,
Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von
Bitumen, Härtereien, Mühlen, Futtermittelfabriken,
Fleischwarenfabriken, Molkereien, Margarine- und Kunst-
speisefettfabriken, Großwäschereien,
Großchemischreinigungsanlagen.

In dem mit (1) markierten Bereich sind Anlagen zum Bedrucken
von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotations-
maschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen
ausnahmsweise zulässig, soweit Maßnahmen gegen
Lärmemissionen vorgenommen werden.

2. Im GI-Gebiet sind keine Tankstellen zulässig.

III. Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 23, Abs.5 BauNVO)

Versorgungsanlagen nach § 14(2) BauNVO sind nur
innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Gewerbegebiet Lübben-Neuendorf

Lage: 4 km südwestlich Lübbens direkt an der B 87
Entfernung zur BAB 13 Berlin - Dresden 3 km

Entfernung zu Absatz- märkten:	Cottbus	ca. 45 km
	Berlin	ca. 70 km
	Dresden	ca. 95 km
	Grenze Polen	ca. 65 km
	Grenze Tschechei	ca. 165 km

Größe: 13,1 ha veräußerbare unparzellierte Fläche, dav.
ca. 20 % GI,
min. Parzellengröße 500 qm,
max. zusammenhängende Parzellengröße 30000 qm

Altlasten: keine

Eigentums- 100 % Kommunaleigentum
der Stadt Lübben(Spreewald),
Bahnhofstraße 31/32
15907 Lübben(Spreewald)
keine Restitutionsansprüche

Baurecht: rechtsverbindlicher B-Plan vorhanden, durch-
schnittliche Traufhöhe 8 m, Gewerbeansiedlungen
mit hohem Begrünungsanteil

Ausschluß
d. Nutzung: Tankstelle, Hotel, Einzelhandel, Tierintensiv-
haltung, Anlagen zur

- Trockenmilcherzeugung
- Altölregenerierung,
- Herstellung von Arzneimitteln,
- Herstellung von Gummiwaren (einschl.
Reifen und Förderbändern),
- Herstellung von Kabeln unter Verwendung
von Bitumen,

Brauereien, Brennereien, Härtereien, Mühlen,
Futtermittelfabriken, Fleischwarenfabriken,
Molkereien, Margarine- und Kunstspeisefett-
fabriken, Großwäschereien, Großchemisch-
reinigungsanlagen

Erschließung: Vollerschlossene Gewerbefläche
Gleisanschluß perspektivisch möglich

Verbraucher-
preise:

Trinkwasser
Haushalt z. Zt. 2,25 DM/Kubikmeter
Gewerbe z. Zt. 2,25 DM/Kubikmeter

Erdgas
Haushalt ca. 0,50 DM/Kubikmeter,
einmal. Anschl.-gebühr ca. 2500,00 DM
Gewerbe ab 100 kW Anschlußleistung
Sondertarifvereinbarung, einmal.
Anschl.-gebühr ab 5000 DM

Abwasser

Haushalt z. Zt. 3,98 DM/qm
Gewerbe z. zt. 3,98 DM/qm

Elektroenergie

Haushalt ca. 0,19 DM/kliH (max. 0,50 DM)
Gewerbe entspr. Abnahme verhandelbar zw.
0,15 DM und 0,23 DM/kWh

Aufgrund der sehr günstigen Verkehrsanbindung eignet sich das GE insbesondere für Gewerbe, welche hohe Anforderungen an die Qualität der Verkehrsinfrastruktur stellen. Unter Berücksichtigung der von der Nutzung ausgeschlossenen sowie im 21. Rahmenplan geförderten Gewerbebetriebe ist insbesondere die Zahl der zu schaffenden Dauerarbeitsplätze für eine Ansiedlung relevant. Entsprechend der vorhandenen Qualifikationsstruktur eignen sich Branchen wie Maschinenbau, Fahrzeugtechnik, Elektronik und Kraftwerksanlagenbau besonders. Unternehmen, deren Anlagen nach der Bundesimmissionsschutzordnung genehmigungspflichtig sind, unterliegen einer zusätzlichen Prüfung durch die kommunalen Behörden.

vorbehaltlich der Erteilung erforderlicher Baugenehmigungen ab sofort

Landratsamt Lübben, Lohmühlengasse 12, 15907 Lübben,
Bauordnungsamt

Die Erschließung des Gewerbegebietes wurde aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe: Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur zu 78 % gefördert. Der durchschnittliche Verkaufspreis für förderwürdiges Gewerbe im Sinne des 21. Rahmenplanes beträgt durchschnittlich 26,00 DM/qm. Die Stadt Lübben hält sich einen Verhandlungsspielraum sowohl nach oben als auch nach unten entsprechend der Bedeutung des Investors für die regionale Strukturentwicklung vor.

verkehrs-	-	Flughafen Berlin-Schönefeld	60	km
technische		Flugplatz Cottbus	45	km
Anbindung:		perspektivisch 96/97/98:		
		Wirtschaftsflugplatz Brand	20	km
	-	Binnenschiffahrtshafen		
		Königs Wusterhausen	60	km
	-	Verladebahnhof/Container in Lübben an Hauptstrecke		
		Berlin - Görlitz gelegen		
komm.		Hebesatz von 330 v. H. auf 300 v. H. gesenkt		
Förderung:				
Wohnungsbau:		Eine Wohn.-baufläche mit teilweiser Geschäfts- unterlagerung von 36 ha steht in der gesamten Stadt insbesondere zur Verdichtung und Abrundung des Stadtbildes zur Verfügung. Das Haupterweiterungsgebiet mit 54 ha liegt in Lübben-Ost. Die Bebauung wird sich vorrangig auf Eigenheime und Reihenhäuser erstrecken.		

Ansprechpartner:

Stadtverwaltung Lübben
Bahnhofstraße 31/32
15907 Lübben

Bürgermeister der Stadt Lübben (Spreewald)
Herr Lothar Bretterbauer

Referent Wirtschaftsförderung
Herr Frank Neumann

Telefon: 03546 - 790
Telefax: 03546 - 4161