

Gewerbegebiet Vetschau

Erläuterung



Bauherr:

**Vetschau Immobilien GmbH
Kulmbacher Straße 8
93057 Regensburg**

Entwurfsverfasser

**Architekturbüro
Ludwig Labonte
Dipl. Ing. Architekt
Hochplattenstraße 20
Tel. 0 80 31/6 16 39-0**

Rosenheim, 01.07.2024 / 07.10.2404

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen
2. Beschreibung des Vorhabens
3. Planungsvorgaben bzw. Abgrenzung zu bestehenden Bebauungsplänen
4. Plananlagen
 - Plan 01 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan
 - Plan 02 – Bestehende Bebauungspläne Nr. 7.1 und Nr. 7.4 der Stadt Vetschau
 - Plan 03 – Bestehende Bebauungspläne Nr. 7.1 und Nr. 7.4 mit Eigentum des Antragsstellers
 - Plan 04 – Geltungsbereich zum Bebauungsplan „...“

1. Grundlagen

Die Vetschau Immobilien GmbH hat von der Lausitz Energie Kraftwerk AG mehrere Grundstücke in der Gemarkung Vetschau erworben. Im Wesentlichen betreffen diese das ehemalige Kraftwerksge- lände mit dem dazugehörigen Klärbecken.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im östlichen Stadtbereich der Stadt Vetschau, südlich der Bahntrasse Berlin – Cottbus. Im Flächennutzungsplan der Stadt Vetschau (siehe Plan 01) ist der Großteil der erworbenen Grundstücke als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Die Stadt Vetschau, vertreten durch Herrn Bürgermeister Kanzler, und die Vetschau Immobilien GmbH, vertre- ten durch Herrn Kunst, sind sich darüber einig, dass zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Erschließung ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Im Plan 01 ist der vorgeschlagene Geltungsbereich mit dem Flächennutzungsplan überlagert worden.

2. Beschreibung des Vorhabens

Die Vetschau Immobilien GmbH möchte die Grundstücksflächen als Gewerbegebiet bzw. Industrie- gebiet ausweisen, um im Wesentlichen folgende Nutzungen auf dem Grundstück umsetzen zu können:

- Fahrzeugaufbereitung für Pkw und Lkw
- Fahrzeuginstandsetzung für Pkw und Lkw mit Werkstätten, Verwaltung
- Fuhrparkverwaltung mit Werkstätten für Lackier- sowie Spenglerarbeiten und Umbauten
- Tankstelle inkl. Elektroladesäulen
- Stellplätze für Pkw und Lkw
- Hotel für Übernachtung Lkw-Fahrer bzw. Personal mit Frühstücksangebot / kleinem Bistro

- Lagerung von Baumaschinen
- Errichtung einer Versteigerungshalle für Pkw, Lkw und Baumaschinen mit dazugehörigen Stellplätzen und Verwaltungsgebäude
- Autovermietung mit Service und TÜV
- Abschleppdienst

Besonderes Ziel der Vetschau Immobilien ist die Möglichkeit der Gleisanbindung an die Bahnstrecke Berlin – Cottbus, wie sie auch in den früheren Zeiten vorhanden war, somit die Aktivierung der Gleisanschlüsse.

Für die Nutzung des Geländes ist vorgesehen, neue Hallen und Werkstätten sowie Verwaltungsgebäude mit Büros und freie Stellplätze zu errichten. Im Vollausbau des geplanten Gewerbegebietes sollen ca. 100 Mitarbeiter beschäftigt werden.

Für alle Nutzungen sollen auch entsprechende Ausbildungsplätze zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist im Gesamten ein 24-Stundenbetrieb im Schichtbetrieb über alle Tage, inkl. Wochenende

3. Planungsvorgaben bzw. Abgrenzung zu bestehenden Bebauungsplänen

Im Plan 02 sind die beiden bestehenden und rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7.1 „Kraftwerkstraße“ (rechtskräftig seit 15.01.2000) sowie Nr. 7.4 „An den Teichen“ (rechtskräftig seit 06.07.2001) dargestellt. In der Überlagerung des geplanten Geltungsbereiches, in dem sich im Wesentlichen die Grundstücksflächen der Vetschau Immobilien GmbH befinden, mit den beiden bestehenden, benachbarten Bebauungsplänen, zeigen sich, wie im Plan 03 ersichtlich, Überschneidungsbereiche. Hier wird vorgeschlagen, in den neuen Bebauungsplan (siehe Plan 04) die Überschneidungsbereiche aufzunehmen und für diese Flächen neue Festsetzungen in dem neuen Bebauungsplan zu erarbeiten.

In dem Plan 04 – Geltungsbereich und Überschneidungsbereiche des Bebauungsplanes – sind zudem auch die verschiedenen Grundstückseigentümer dargestellt, im Wesentlichen sind, wie vor erwähnt, die Flächen im Besitz der Vetschau Immobilien GmbH. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung wird vorgeschlagen, Fläche 1, Fläche 2, Fläche 3 und Fläche 4, die nicht im Besitz der Vetschau Immobilien GmbH sind, in den Bebauungsplan zu integrieren. Ebenso sollen die bereits jetzt schon öffentlich gewidmeten Straßen der Stadt Vetschau mit in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die Gesamtfläche des geplanten Geltungsbereiches beträgt ca. 35,46 ha.

Mit der Erläuterung des Vorhabens sowie den beiliegenden Plänen soll im Zuge einer ersten Anhörung bei den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange deren Planungsvorgaben bzw. Empfehlungen abgefragt werden, um diese dann in weiterer Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange sowie der Stadt Vetschau in einem ersten Vorentwurf des Bebauungsplanes einzuarbeiten.

aufgestellt, 01.07.2024 / 07.10.2024

Ludwig Labonte, Dipl.-Ing. / Architekt / Stadtplaner