
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

- Stuhlkontor- Hauptstr. 34 b in Heinersbrück -

BEGRÜNDUNG

AUFTRAGGEBER: ERIDES GmbH
Zittauer Str. 1-3

03046 Cottbus

AUFTRAGNEHMER: Entwurfs- und Planungsbüro GmbH
Grüner Weg 36
03185 Peitz
Tel./Fax 035601/31229

**BETEILIGTE
FACHPLANER :** Dipl. - Ing. Hagen Strese
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
Dreifertstr. 2

03044 Cottbus

Landschaft- Park- Garten
Projekt. - büro M. Petras
Leuthen- Hauptstr. 42
03116 Drebkau

Inhaltverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	3
1.1. Lage in der Gemeinde	3
1.2. Bisherige Struktur und Funktion	3
1.3. Umgebungsbebauung	3/4
2. Ziel und Zweck	4/5
3. Inhalt und Festsetzungen	6
3.1. Art der baulichen Nutzung	6
3.2. Maß der baulichen Nutzung	6
3.3. Bauweise und bebaubare Grundstücksflächen	6
3.4. Verkehrserschließung	6
3.5. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	6
3.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
4. Umweltbericht Plan Nr. 1 Lageplan Plan Nr. 2 Grünordnungsplan	1-12
5. Maschinenplan + Baubeschreibung mit Anlage 1 + 2	
6. Lärmimmissionsprognose – GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR	

1. Vorbemerkungen

1.1. Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Heinersbrück.

Verkehrs- und medientechnisch ist das Plangebiet durch die befestigte, angrenzende Hauptstraße erschlossen.

Das Plangebiet wird nord- östlich und süd- westlich durch ein Wohngrundstück begrenzt. Im süd- östlichen Bereich grenzt eine Sportplatzfläche mit dazugehörigen Grünflächen an.

Nord- westlich befindet sich die angrenzende Hauptstraße.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite im nord – westlichen Bereich befindet sich eine Gaststätte mit angrenzenden Nebengebäuden.

1.2. Bisherige Struktur und Funktion

Das Grundstück Hauptstr. 34 b nebst darauf befindlichen Gebäuden wurde bis vor ca. 1 Jahr durch den Konsum genutzt.

Die Nutzung als dörflicher Einkaufsmarkt wurde aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten aufgegeben. Somit lag das Grundstück brach und die darauf befindlichen Gebäude standen leer.

Ein Käufer und damit verbunden eine neue Nutzung wurde durch die Gemeinde dringend gesucht, um den durch den Leerstand bedingten dörflichen Missstand beseitigen zu können.

Mit dem Erwerb des Grundstückes durch den Geschäftsführer der Firma ERIDES GmbH, Herrn Rolf Gründer, soll dieser Missstand durch die Neuansiedlung eines Stuhlkontors einschl. eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber nunmehr beseitigt werden.

1.3. Umgebungsbebauung

Die umliegende Bebauungssituation besteht aus teilweise unterkellerten, ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss sowie dazugehörigen angrenzenden Nebengelassen mit sehr unterschiedlichen Gestaltungsformen.

Hinsichtlich der vorherrschenden Dachlandschaft sind vom Satteldach über Pult- bis hin zum Walmdach alle Gestaltungselemente anzutreffen.

Zur Umgebungsbebauung gehören auch gewerblich genutzte Grundstücke wie die gegenüberliegende Gaststätte mit einer sehr kompakten Bauweise und Versiegelung der Grundstücke.

Die bebauten Grundstücke im angrenzenden Straßenzug werden von einer zum Teil sehr kompakten und engen Bauweise bis hin zu einer aufgelockerten und ländlichen Bebauung geprägt .

2. Ziel und Zweck

Für die Gemeinde Heinersbrück existiert derzeit nur ein Entwurf des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeinde Heinersbrück liegt nach dem raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg und ist als eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion eingestuft.

Der vorliegende vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 12 BauGB erstellt. Der Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 8 BauGB enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen. Er eröffnet unter bauplanungs- wie auch bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten im Zusammenhang mit den grünordnerischen Festsetzungen eine Nachnutzung des Grundstückes. Diese steht im Einklang mit den Interessen der Gemeinde, da somit ein weiterer Leerstand der Gebäude und eine damit verbundene Verwahrlosung des gesamten Grundstückes verhindert wird.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, den ehemaligen Standort des Konsums zu einem Stuhlkontor umzunutzen. Gleichzeitig ist die Errichtung einer Betriebswohnung für den Betriebsinhaber in Form eines Wohnhausneubaues auf dem Grundstück geplant.

Hinsichtlich der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude und der geplanten Neubauten sind folgende Nutzungsinhalte geplant:

1. Lagerhalle im rückwärtigen Bereich des Grundstückes

Abbruch der auf dem Grundstück befindlichen Lagerhalle und Neubau einer Lagerfläche mit anteilig größeren Nutzflächen im gleichen Bereich des Grundstückes.

Hierfür wurde mit Aktz. 00727 – 05 – 05 vom 26.05.2005 bereits eine Baugenehmigung erteilt.

2. Anbau einer Ausstellungsfläche mit Büro an den bestehenden Hauptkörper- ehemalige Konsumverkaufsstelle- im vorderen Bereich des Grundstückes.

Auch hierfür liegt bereits eine gültige Baugenehmigung wie unter Pkt. 1 benannt vor, jedoch mit der Einschränkung, dass die auf dem Grundstück zwischengelagerten Holzhalbfertigerzeugnisse nicht zu Fertigerzeugnissen weiterverarbeitet werden dürfen.

Im Endstadium der betrieblichen Nutzung ist dieser Verarbeitungsschritt jedoch zwingend erforderlich.

Die Verarbeitung der Rohlinge soll zukünftig auf der Grundlage von individuellen Wünschen der Kunden konfektioniert und ausgeliefert werden können.

Dieser Verarbeitungsschritt soll in der vorhandenen Halle des ehemaligen Verkaufsgebäudes stattfinden.

In der Anlage zur Begründung liegt zum besseren Verständnis ein entsprechender Grundriss mit den eingetragenen Nutzungsinhalten für das gesamte Gebäude einschl. der Betriebsbeschreibung für gewerbliche Anlagen bei.

3. Errichtung eines Wohnhauses als Wohnstandort für den Betriebsinhaber

Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers mit einem leicht geneigten Satteldach – unausgebaut – in Anlehnung an die bestehende Bausubstanz auf dem Grundstück.

Das Gebäude wird im hinteren Teil des Grundstückes angeordnet.

Somit ist das Grundstück auch in den Nachtstunden beaufsichtigt und kann vor Zerstörung und Vandalismus besser geschützt werden. Des weiteren entfallen für den Firmenchef weite Anfahrts- und Abfahrtswege zur Betriebstätte, was zu einer Steigerung der Anwesenheit führt und eine bessere Erreichbarkeit mit sich bringt.

3. Inhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielstellungen des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung die Errichtung eines Stuhlkontores mit den geplanten Nutzungsinhalten, wie unter Punkt 2- Ziel und Zweck des Bebauungsplanes näher erläutert wurde, festgeschrieben.

Der genehmigte Gewerbebetrieb beinhaltet die Lagerung, Verpackung sowie die Anlieferung von Sitzmöbeln und Tischen.

Bei der geplanten Betriebserweiterung handelt es sich um eine Polsterei sowie den Betrieb einer Holzbearbeitungsmaschine.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl.

Die festgesetzten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielstellung des Bebauungsplanes und der dabei zugrunde liegenden betrieblichen Konzeption, unter Beachtung der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück und der damit in Verbindung stehenden Versiegelung von Erschließungsflächen.

3.3 Bauweise und bebaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird entsprechend der bereits vorhandenen ortstypischen Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.

Die Abgrenzung der bebaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

3.4 Verkehrserschließung

Der Anschluß des Plangebiets an das örtliche Straßennetz ist bereits durch die vorherige Nutzung gegeben.

3.5 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen regeln die Stellung der baulichen Anlagen, die Flächen mit Geh- und Fahrrechten sowie die Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Letztere Festsetzung dient insbesondere dem Schutz der nachbarrechtlichen Interessen auf der Grundlage der vorliegenden Lärmimmissionsprognose.

Ferner sind festgesetzt Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern unter besonderer Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen.

3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan im Textteil verankerten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestalt der baulichen Anlagen; Dachform), unter Berücksichtigung der bereits durch die Baugenehmigung erteilten Zulässigkeiten, getroffen worden.