

Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßnahme:

Nutzungsänderung zum Standort
"Alte Kläranlage" in Peitz
an der Kraftwerksstraße

Auftraggeber:

Gesellschaft für Wasserver- und Abwasserentsorgung
- Hammerstrom/Malxe Peitz mbH
vertreten durch Herrn F. Otto
Dammzollstr. 7
03185- Peitz

bearbeitet von:
Ingenieur- und Baugrundbüro Kunze
Gubener Vorstadt 28 a
03185- Peitz



Begründung

Vorhaben und Erschließungsplan zur weiteren Nutzung
Standort alte Kläranlage der Stadt Peitz

1.0. Allgemeine Angaben:

1.1. Gesetzliche Grundlagen:

Die gesetzlichen Grundlagen zum V und E- Plan werden
bestimmt durch :

- BauGB-MaßnG (Para. 7)
- BauGB (Para. 246a, 30, 31, 33, 34, 35)
- Baunutzung VO
- Planzeichen VO

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist identisch
mit den Grundstücksgrenzen des Klärwerkes.

Das Planungsgebiet liegt östlich der Ortslage Peitz, im
Abstand von ca 30 m südlich der Straße zum Kraftwerk
(L II.O Peitz - Heinersbrück). Das neue Klärwerk für
die Stadt Peitz ist unmittelbar hinter dem alten
Klärwerk errichtet worden.

Das Planungsgebiet hat eine Flächenausdehnung von
1,8 ha.

Der Abbruchplan zeigt die Lageverhältnisse zur neuen
Kläranlage. Aus dem Übersichtsplan kann die Lage in der
Umgebung abgelesen werden.

1.3 Gegenwärtiger Zustand des Planungsgebietes

Die Bauwerke des alten Klärwerkes sind noch vollständig erhalten. Technologisch bedingt sind alle Bauwerke über dem Geländeniveau angeordnet; jedoch reichen Bauwerke, wie Pumpwerk, Dortmundbrunnen, Trichter Absetzbecken u.a. unter dieses Niveau.

Das Gelände des Klärwerkes ist angepaßt an die Straßenanbindung und ist im Bereich der Anlage horizontal ausgebildet. Auf dieser Höhe liegen die Werkstraße und die Anbindungen an alle Bauwerke der Kläranlage. Bis auf die technologisch stillgelegten Anlagenteile befinden sich die Bauwerke in einem baulichen Zustand, der eine Weiternutzung gewährleistet. Dies trifft insbesondere auf die Bauwerke zu, für die ein Weiterbestand vorgesehen ist. Das Geländeniveau liegt bei rd. 61,50 m ü. HN.

1.4 Nutzung der Umgebung

Die bereits erwähnte neue Kläranlage schließt sich östlich an das Planungsgebiet an. Das Umfeld besteht sonst ausschließlich aus Grünland. Entlang des rückwärtig verlaufenden Weges besteht ein Busch- und Baumbestand.

2.0 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Amtsverwaltung Peitz hat mit der Planungsanzeige vom 03.07.1995 die Mitteilung der Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 01.08.1995 vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung erhalten. In dieser Mitteilung wird die Aufstellung eines V und E Planes

zur gewerblichen Weiternutzung des Kläranlagenstandortes befürwortet.

2.2 Übergeleitete Planungen

Verbindliche Planungen für das Plangebiet liegen nicht vor.

3.0 Erforderlichkeit und Ziele des V und E Planes

3.1 Erforderlichkeit der Planung

Die Beendigung der Klärwerksnutzung versetzt das Planungsgebiet wieder in den Außenbereich, so daß für die neue Nutzung bzw. die Weiternutzung als Gewerbestandort die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit dem V und E Plan geschaffen werden müssen.

3.2 Ziele der Planung

Mit der Weiternutzung bereits bebauten Geländes, verbunden mit direkter Weiternutzung von Gebäuden und Anlagen, verfolgt die Stadt Peitz eine weitgehende Orientierung von Baulandinanspruchnahme auf Innenbereiche und bereits bebaute Bereiche zur Entwicklung der Infrastruktur. Der Grundstückseigentümer, der gleichzeitig Vorhabenträger ist, konzentriert seine Wirtschaftstätigkeit auf eigene Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zu seinen Anlagen. Außerdem bietet sich die Möglichkeit zur Ansiedlung des Tiefbauunternehmens, mit dem der Vorhabenträger im Zusammenhang mit der Unterhaltung seiner Anlagen zusammenarbeitet.

4.0 Inhalt des V und E Planes

4.1 Art der Nutzung

Die künftige Weiternutzung erfolgt als Gewerbestandort. Vorhabenträger ist die Gesellschaft für Wasserver- und Abwasserentsorgung Hammerstrom/Malxe Peitz mbH (GEWAP), die auch Grundstückseigentümer des Planungsgebietes ist. Die Ansiedlung einer Rohrleitungs- und Tiefbau-firma als Firmenstandort gliedert sich in die Nutzungsart ein. Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung ist das Planungsgebiet ein uneingeschränktes Gewerbegebiet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird an die Bebauung der neuen Kläranlage angepaßt. Ohne Berücksichtigung der technologischen Bedingungen soll der Charakter der baulichen Gestaltung auch auf den Gewerbestandort übertragen werden. Für das Maß der baulichen Nutzung wird deshalb festgesetzt :

Grundflächenzahl $< 0,6$

Geschoßflächenzahl $< 0,3$

Desgleichen sollen die Bauwerke des Gewerbestandortes keine wesentlich größere Höhe als die des neuen Klärwerkes erreichen, unter Berücksichtigung der Geländehöhe. Da das neue Klärwerk eine höhere Geländelage hat als der Gewerbestandort, wird die Traufhöhe entsprechend festgesetzt.

4.3 Bauweisen, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bebauung auf dem Gewerbestandort soll in offener und abweichender Bauweise erfolgen. Alle Baukörper sind als Einzelbauwerke zu errichten. Damit soll wiederum der bauliche Charakter der neuen KA übernommen werden. In Anlehnung an die geplanten baulichen Maßnahmen

wurden Baufelder durch Baugrenzen festgelegt, die die Funktionen der Baufelder bereits definieren. Die Baugrenzen erlauben noch einen Spielraum in der Anordnung und Größe der Bauwerke für die Investoren. Mit den festgelegten Traufhöhen und Geschoßflächenzahlen ist weitgehend eine bauliche Einheit mit dem Standort der neuen KA gegeben.

Die Anordnung der Satteldachform, auch auf belassenen Gebäuden der alten KA, ist zwingend anzuwenden und gilt als einheitliches Gestaltungselement.

4.4 Verkehrsflächen

Die vorhandene Verkehrsanbindung, sowie die Führung und der bauliche Bestand der Werkstraße, bleiben erhalten. Das künftige Grundstück für die Straße auf dem Gewerbestandort beinhaltet noch einen Leitungstreifen, auf dem die Straßenbeleuchtung, unterirdische Leitungen für TW, Telefon u.a. geführt werden kann, und schon teilweise vorhanden ist. Die Verkehrsbreite der Straße ist auf 4,00 m zu vergrößern, weil bei der GEWAP mit Kundenbesuch zu rechnen ist.

Die Anzahl der Stellplätze wurde nach VV BauO Richtzahlen für den Stellplatzbedarf ermittelt:

GEWAP	: max 350 m ² Büro/Verwaltungsfläche	= 12 Stpl
Firma	: max 175 m ² Bürofläche	= 5 Stpl

4.5 Grünflächen

Sämtliche Flächen des Planungsgebietes, die nicht überbaut werden, sind mit standortgerechter Pflanzenwelt zu begrünen (Siehe auch Grünordnungsplan).

4.6 Altlasten

Im Planungsgebiet sind Altlastenstandorte, soweit sie nicht dem Kläranlagenbetrieb zuzuordnen wären, nicht bekannt. Rückstände in dem Erdfaulbecken und den

Schlamm-trockenplätzen werden über die Niederlausitzer Torf und Erden GmbH, eventuell in technologischer Verbindung mit einer Verwertung in der neuen Kläranlage, auf vertraglicher Basis verbracht.

5.0 Ver-und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung, Löschwasser

Die Wasserversorgung erfolgt für das gesamte Planungsgebiet über die vorhandene Zuleitung. Die Verteilung auf dem Gelände wird im dafür vorgesehenen Leitungsstreifen entlang der Werkstraße vorgesehen. Löschwasser wird in dem belassenen Erdfaulbecken als Regenwasser gesammelt und vorgehalten (Siehe auch Regenwasserableitung).

5.2 Elektroenergieversorgung

Für die E-Versorgung sind zwei Möglichkeiten vorhanden. Einmal kann die Versorgung, wie bisher, über die südlich des Standortes gelegene Trafostation erfolgen. Zum Anderen ist die Versorgung auch über die Trafostation der neuen Kläranlage möglich. Eine getrennte Versorgung beider Gewerbestandortnutzer von jeweils einer der beiden Stationen wäre auch denkbar.

5.3 Fernwärmeversorgung

Ein Fernwärmeanschluß zur alten Kläranlage ist bereits verlegt worden und kann genutzt werden.

5.4 Abwasserentsorgung

Ein Abwasserpumpwerk, das das bisher anfallende Schmutzwasser in die außerhalb des Planungsgebietes vorbeiführenden Abwasserdruckleitung hebt, befindet

sich im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes und soll künftig von der GEWAP weitergenutzt werden. Es erscheint zweckmäßig für den östlichen Bereich zur Nutzung durch die Tiefbaufirma ein weiteres Pumpwerk zu errichten, das gleichfalls in die Abwasserdruckleitung fördert.

5.5 Regenwasserbeseitigung

Das Regenwasser der Dach- und befestigten Flächen wird im belassenen Erdfaulbecken, das als Regenrückhaltebecken und gleichzeitig Löschwasservorhaltung dient, gesammelt. Ein Überlauf, der an das ehemalige Ableitungssystem angeschlossen werden soll, sorgt für die Ableitung des Überschußwassers aus der Regenrückhaltung. Die Ableitung mündet in den Kraftwerksableiter südlich des Planungsgebietes.

Den Regenwässern von den Flächen, auf denen Fahrzeuge und Geräte abgestellt werden, von denen Wasserschadstoffabsonderungen zu erwarten sind, sowie aus den Werkstatt- und Reparaturbereichen, sind vor der Ableitung ein Leichtflüssigkeits- und Ölabscheider vorzuschalten. Diese Flächen sind grundsätzlich zu versiegeln.

5.6 Fernmeldewesen

Die vorhandenen Anschlüsse und das Leitungsnetz sind auf die neuen Gebäude zu erweitern.

6.0 Maßnahmen zur Verwirklichung der Umnutzung

Zur Ansiedlung des Tiefbauunternehmens ist eine grundsätzliche Aufteilung des Planungsgebietes durch den Vorhabenträger vorgenommen worden. Die Aufteilung ist auch im Plan dargestellt. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da der Vorhaben-

träger auch Grundstückseigentümer des gesamten Planungsgebietes ist.

Zur Herstellung der Baufreiheit auf den Bauflächen und künftigen Grünflächen sind die im Abbruchplan dargestellten Abrißmaßnahmen durchzuführen.

