

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Industrie- und Technologiezentrum Spreewald (ITS)
Nr. 7.4 "An den Teichen"**

BEGRÜNDUNG

erarbeitet von

Architektengemeinschaft PLAN B
Leuschnerdamm 13
10999 Berlin

Dezember 1997

*redaktionell ergänzt: Januar 2001
Begründung einschließlich 1. Änderung
Stadt Vetschau/Spreewald*

INHALT	SEITE
1.0. Planungsgegenstand	4
1.1. Veranlassung und Grundlagen der Planung	4
1.1.1. Veranlassung - 1. Änderung	4
2.0. Planungsziele	5
3.0 Lage und Grenzen des Plangebietes	6
3.0.1. Geltungsbereich der 1. Änderung	7
3.1. Übergeordnete Planungen	7
4.0. Bestandserfassung	8
4.1. Nutzung	8
4.2. Eigentumsverhältnisse	8
4.3. Verkehrserschließung	8
4.4. Technische Infrastruktur	9
4.5. Altlasten	9
4.6. Bodendenkmale	9
5.0. Städtebauliches Konzept	10
6.0. Festsetzungen	11
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.2. Bauweise	11
6.3. Verkehrserschließung	11
6.4. Technische Infrastruktur	12
6.5. Grünordnung	12
7.0. Textliche Festsetzungen	13
8.0. Flächenbilanz	16

Gesetzliche Grundlagen der Planung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) BGBl. III/FNA 213-1
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. Bbg. I, Nr. 12, geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg. I, Nr. 13)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I, S. 58)
- Gesetz zum Landesplanungsvertrag (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz - BbgLplG) in der Fassung vom 20. Juli 1995 (GVBl. 6. Jahrgang, Nr. 17 vom 24. Juli 1995, S. 210)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I. S. 889), geändert durch Artikel 5 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I, Nr. 13 vom 29. Juni 1992)

1.0. Planungsgegenstand

1.1. Veranlassung und Grundlagen der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/Spreewald hat mit Beschluß Nr. EO233Ö am 14.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Kraftwerk Vetschau beschlossen, um im Hinblick auf die bevorstehende Schließung des Kraftwerkes durch die Eigentümergesellschaft Vereinigte Energiewerke AG (VEAG) bis zum Jahr 1996 die Fläche als Industrie- und Gewerbestandort zu sichern. Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 BauGB sichergestellt werden.

Die Entwicklung der gesamten Kraftwerksfläche erfolgt in kommunaler Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kolkwitz, die für den in der Gemeinde Eichow gelegenen Teil des vormaligen Kraftwerksgeländes am 12.04.1994 einen Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan gefaßt hat.

Die angestrebte Nachnutzung des Altindustriestandortes Kraftwerk Vetschau steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (sh. Schreiben des MUNR vom 17.12.1994, Reg.-Nr. 88/94).

Das Bebauungsplanverfahren soll auf der Grundlage der für das gesamte vormalige Kraftwerksgelände vorliegenden Rahmenplanung erfolgen.

Der Selbstbindungsbeschluß für den Rahmenplan ist durch die Stadtverordnetenversammlung Vetschau am 09.02.1995 gefaßt worden.

1.1.1. Veranlassung 1. Änderung

Das Gelände des ehemaligen Kraftwerkstandortes Vetschau, jetzt Industrie- und Technologiezentrum der Stadt Vetschau/Spreewald, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Durch die rechtskräftigen Beplanungen, derzeit Bebauungsplan Nr. 7.1 "An der Kraftwerkstraße" und den Bebauungsplan 7.4 "An den Teichen", sind planungsrechtliche Voraussetzungen für Nachnutzung und Ansiedlung von Gewerbe geschaffen worden. Zur weiteren Wirtschaftsförderung ist es notwendig, den Geltungsbereich des B-Planes 7.4 "An den Teichen" um die Fläche des ehemaligen Kühlturmfeldes Werk V mit den Festsetzungen für eine Gebietsausweisung GI (Industriegebiet) nach § 9 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zu erweitern.

2.0. Planungsziele

Der Standort des Kraftwerkes ist aufgrund seiner Flächenausdehnung und seiner verkehrsgünstigen Anbindung für eine weitere gewerbliche Nutzung prädestiniert.

Aufgrund der bisherigen arbeitsmarktpolitischen Bedeutung sind Nachnutzungsüberlegungen für den vormaligen Kraftwerksstandort Vetschau/Spreewald sowohl mit den Belangen der Gesamtstadt als auch mit denen des angrenzenden Raumes abzustimmen. Zur Sicherung des Industriestandortes sowie zur Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe ist daher eine gemeinde- und kreisübergreifende Planung notwendig, die eine enge Zusammenarbeit in der Region Cöttbus erfordert.

Mit der im Januar 1995 vorgelegten Rahmenplanung wurden die spezifischen Voraussetzungen und Entwicklungsmöglichkeiten für die Kraftwerksfläche planungsrechtlich vorbereitet. Ziel der Rahmenplanung war die Vorbereitung von Bebauungsplänen, die die differenzierten Nutzungs- und Verdichtungszone in einen standortbezogenen wie auch stadt- und regionalverträglichen Kontext stellen sollen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 wird aufgrund seiner Flächenausdehnung in einzelne Bebauungspläne gegliedert. Der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 7.4 "An den Teichen" wurde als zweiter Teilbereich des vormaligen Kraftwerksstandortes erarbeitet.

Allgemeine Ziele der Planung sind:

- Arbeitsplatzsicherung für die von der Schließung des Kraftwerkes betroffene Bevölkerung durch die Bereitstellung von erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen,
- Planung und Festsetzung der inneren und äußeren Erschließung sowie der für die Gliederung des Gebietes notwendigen öffentlichen Grünflächen,
- Erhalt, Sicherung und Ausbau der vorhandenen technischen Infrastruktur,
- Standortsicherung durch Definition der Schutz- und Abstandsflächen zur Wohnbebauung,
- Erarbeitung der grünordnerischen Festlegungen, auf deren Grundlage die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert werden.

3.0. Lage und Grenzen des Plangebietes

Die im Bebauungsplanverfahren zu sichernde Fläche des vormaligen Kraftwerkes Vetschau liegt auf den Gemarkungsflächen des Landkreises Oberspreewald-Lausitz, Gemarkung Vetschau, Flur 11 und des Spree-Neiße-Kreises, Gemarkung Eichow, Flur 1.

Das in der Stadt Vetschau/Spreewald gelegene Bebauungsplangebiet Nr. 7 ist im Norden durch die Bahntrasse der DB AG, im Osten durch die Gemarkungs- und Kreisgrenze, im Süden durch die B 115 und im Westen durch den Lobendorfer Weg begrenzt. Im nördlichen Bereich des Lobendorfer Weges wird die westliche Begrenzung durch die Flurstücke 233/12 und 151/12 gebildet. Das Plangebiet der Gemeinde Eichow umfaßt die Fläche von der Gemarkungsgrenze bis zu den Waldflächen südlich des vormaligen Kraftwerkes mit den Flurstücken der Flur 1: 185/4, 185/5 und 185/6.

Das Gebiet des B-Planes 7.4 "An den Teichen" liegt im nordöstlichen Bereich des vormaligen Kraftwerkes Vetschau und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bahntrasse von Berlin nach Cottbus der DB AG,
- im Osten durch das Fließ,
- im Süden durch die anschließenden Waldflächen,
- im Westen durch das vorhandene Industriegleis, durch die bestehenden Werksstraßen nördlich und östlich der zum Abriß vorgesehenen Kühltürme mit ihrer südlichen Verlängerung.

Das Gebiet des B-Planes 7.4. umfaßt eine Fläche von 60,3 ha. Es liegt in der Gemarkung Vetschau, Flur 11 (21,97 ha) und in der Gemarkung Eichow, Flur 1 (38,33 ha).

Der Geltungsbereich des B-Planes 7.4. umfaßt die Flurstücke der Flur 11 der Gemarkung Vetschau (Stand amtlicher Lageplan vom 09.12.96 sowie Schreiben der VEAG vom 25.5.98):

Flur 11 Gemarkung Vetschau 82, 84 (tw), 85 (tw), 286 (tw)

Flur 1 Gemarkung Eichow 96/1, 110 (tw), 185/4 (tw), 185/6 (tw)

Die Flurstücksbezeichnungen und Größen werden im Rahmen von Neuparzellierungen laufend aktualisiert, was hier nicht fortlaufend dargestellt werden kann.

3.0.1. Geltungsbereich der 1. Änderung zum B-Plan 7.4

Der Geltungsbereich des B-Planes 7.4 "An den Teichen" wird um das ehemalige Kühlturmfeld Werk V erweitert.

Der Bereich umfaßt eine Fläche von ca. 6,6 ha und liegt vollständig in der Gemarkung Vetschau.

3.1. Übergeordnete Planungen

Der Standort der vormaligen Kraftwerke Lübbenau/Vetschau ist im Landesentwicklungsplan des Landes Brandenburg (LEPI, Juli 1995) als gewerblich-industrieller Entwicklungsstandort ausgewiesen. Das Gebiet des B-Planes 7.4. wird von der Kreisgrenze zwischen den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße durchquert.

Im Entwurf des Kreisentwicklungskonzeptes Spree-Neiße (Cottbus, April 1996) wird auf den vormaligen Kraftwerksstandort nicht gesondert eingegangen. Die Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Eichow ist ausgewiesen. Der Entwurf des Landschaftsrahmenplanes ehemaliger Landkreis Cottbus (Landschaftsrahmenplan, Oktober 1994) weist das Eichower Fließ als zu schützendes Überschwemmungsgebiet aus. Die angrenzenden Waldflächen und die Fischteiche sind als Erholungs- und Kaltluftflächen zu erhalten.

Im Entwurf des Kreisentwicklungsplanes Landkreis Oberspreewald-Lausitz wird Vetschau/Spreewald als Grundzentrum ausgewiesen. Der vormalige Kraftwerksstandort Vetschau ist neben dem Standort Lübbenau das größte Industrie- und Gewerbegebiet im Landkreis.

Im Landschaftsrahmenplan Altkreis Calau (Hauptstudie, September 1994) sind die südlichen Waldflächen als Kaltluftentstehungsgebiet zu bewahren. Detaillierte Angaben enthält der Grünordnungsplan (Phase III) zum Bebauungsplan Nr. 7.

Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 ist im Zusammenhang mit dem Rahmenplan vormaliges Kraftwerk Vetschau der Bebauungsplanvorentwurf erstellt worden, aus dem die einzelnen B-Pläne abgeleitet werden.

Für das vormalige Kraftwerksgelände ist eine vorläufige GOP-Planfassung (GOP-Vorentwurf Phase III) erstellt worden, dessen wesentliche Ziele sind:

- Die geschützten Biotop, sowie Feldgehölze und Waldflächen sollen erhalten und im Rahmen eines großzügigen Biotopverbundes in die umgebende Landschaft eingebunden werden oder bleiben.
 - Die Wasserfläche der ehemaligen Absetzbecken ist zur Aufnahme der Niederschlags- und Regenentwässerung zwingend zu erhalten.
 - Die Bodenabtragung durch Winderosion ist zu vermindern.
 - Die Bodenentwicklung ist durch Bedeckung mit dauerhafter Vegetation zu fördern.
 - Die klimatisch wirkenden Freiflächen sind zu erhalten.
 - Zusätzliche Schadstoffimmissionen sind zu minimieren.
- Die natürlich wirkenden Landschaftselemente sind in die Anlagen einzugliedern (geschützte Biotop, Feldgehölze, Wald).

Die aus dem Grünordnungsplan resultierenden Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen bilden die Grundlage für die Aufnahme derselben in die einzelnen B-Pläne. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in die einzelnen Bebauungspläne integriert.

4.0. Bestandserfassung

4.1. Nutzung

Bei den meisten Flächen des Geländes handelt es sich um nicht mehr betriebsnotwendige Flächen des Kraftwerksbetriebes. Durch den Rückbau des Kraftwerkes und die Beräumung des Geländes sind Brachflächen mit Pionier- und Ruderalvegetation entstanden (siehe Bestandsaufnahme Grünordnungsplan-Vorentwurf). Im östlichen Teilbereich liegen die Absetz- und Regenwasserbecken sowie die ehemaligen Fischzuchtteiche. Eine weitere Nutzung als Standort für die Fischzucht ist nicht vorgesehen, da die Becken mit dem Kühlwasser des Kraftwerkes versorgt wurden.

Von Norden nach Süden entwickelte sich im B-Plangebiet folgende vormalige Nutzungsstruktur:

- Standort des ehemaligen Umspannwerkes für die 220 kV Freilandleitung nach Ragow;
- ehemalige Deponien (Aufladegut, Abfalldeponie, Bodendeponie)
- Fischteiche, ehemalige Fischzucht,
- Lagerplätze,
- Rangiergleise, Lokschuppen,
- Absetzbecken für technische Abwässer (Kühlwasser) und Regenwasser
- ehemalige Kohleverbindungsbahn Lübbenau - Vetschau,
- Lagerplätze von Baufirmen.

Der bauliche Bestand bestand überwiegend aus Baracken, die bereits rückgebaut sind. Das Werkstattgebäude (ehem. Lokschuppen) nördlich der Kohlebahn ist ein Massivbau, der langfristig durch die Firma EMS genutzt wird.

Die vormalige Nutzung der Fläche, welche in den Geltungsbereich des B-Planes 7.4 "An den Teichen" einbezogen wird, diente dem Kühlturmfeld des Werkes V.

4.2. Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der Flurstücke (286, 285/6) befindet sich im Eigentum der Vereinigten Energiewerke AG (VEAG). Im nördlichen Randbereich werden die Flurstücke 81-85, 661/1 der Deutschen Bahn AG berührt. Die Flurstücke 84/1 und 185/4 sind in privatem Eigentum. Der Staatliche Forstwirtschaftsbetrieb Cottbus ist Eigentümer des Flurstücks 96/1.

Die Erweiterungsfläche des B-Planbereiches ist wie auch ein Großteil des Bebauungsplanes in das Eigentum an die IRIS Ceramica S.p.A. übergegangen bzw. verkauft worden.

4.3. Verkehrserschließung

Das ITS-Gelände ist über die Kraftwerkstraße an das Zentrum der Stadt Vetschau/Spreewald sowie die Bundesstraße 115 an das Autobahnnetz angeschlossen. Das von diesen übergeordneten Verbindungen abgelegene Gebiet des B-Planes 7.4 ist nur über die Straße A, jetzt ebenfalls Kraftwerkstraße, an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Eine weitere Zufahrt ist südlich der Kohlebahn im Kreuzungsbereich mit der ehemaligen F 115 an der B 115 vorhanden. Die Erschließung des Gebietes ist gesichert über die Zufahrt sowohl über die Kraftwerkstraße

als auch über die Rigipsstraße (ehemals südliche Zufahrt) an die B 115 über das ITS-Gelände.

Die innere Erschließung des Gebietes ist durch die vorhandenen bzw. im Ausbau befindlichen Straßen gewährleistet. Die Erschließungsstraßen weisen in der Regel einen Querschnitt von 5 bis 7 m ohne seitliche Fußwege auf. Die Oberflächen bestehen aus Asphaltdecken.

Das Gebiet ist über eine Ringgleiserschließung an das Netz der DB AG angebunden. Das Ringgleis wurde von der Fa. Zement Import-Export Walter Schmidt übernommen. Mehrere Stichgleise führen direkt auf das Gebiet des B-Planes 7.4, die aber für einen späteren Rückbau vorgesehen sind.

Eine Bushaltestelle ist am Einfahrtsbereich zum ITS-Gelände vorhanden.

Ein separat geführter Radweg im nördlichen Bereich des Kraftwerksgeländes beginnt am Lobendorfer Weg und endet an der Bahnunterführung bei Märkischheide, dem südöstlichen Stadtteil von Vetschau/Spreewald.

4.4. Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Die bisher betriebsinternen Leitungen wurden vom Wasser- und Abwasserzweckverband Calau (WAC) übernommen. In die zwei getrennten Regenwasserleitungen, die an die Absetzbecken führen, kann bei Nachnutzung eingeleitet werden.

Die vorhandenen Stromleitungen können nach entsprechender Überprüfung weiter genutzt werden. Sie werden z.Z. von der ESSAG umgebunden. Für die Stromversorgung des Geländes ist die ESSAG verantwortlich.

4.5. Altlasten

Im Auftrag der VEAG wurde im Jahr 1992 eine Altlastenerkundung auf dem vormaligen Kraftwerksgelände durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zwei Altlastenflächen ausgewiesen. Nördlich der Straße N ist eine Abfalldeponie als belastete Fläche und südlich davon die Bodendeponie als sanierungsbedürftige Fläche angegeben.

Vorrangig sanierungsbedürftige Flächen sind nicht ausgewiesen. Die VEAG hat die bestehenden Altlastenflächen im Zuge des Kraftwerkrückbaues inzwischen saniert. Bei Tiefbaumaßnahmen sind die Bestimmungen des Abfallrechts zu beachten. Die vormaligen Fischteiche und die Bereiche südlich der Kohlebahn waren nicht Bestandteil der Untersuchung. Es liegen keine Hinweise vor, daß seitdem die Schadstoffbelastung gewachsen ist.

4.6. Bodendenkmale

Hingewiesen wird auf Folgendes. Aufgrund der topografischen Situation wird mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen gerechnet. Evtl. Funde sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz anzuzeigen. Entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.0. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet 7.4 umfaßt den östlichen Randbereich des vormaligen Kraftwerksgeländes. Ausgangspunkt der Bauleitplanung ist die Einordnung in ein städtebauliches Konzept für die Gesamtfläche des Geländes, in dem der Kernbereich des Geländes künftig das Zentrum der städtebaulich-räumlichen Entwicklung bleibt. Ein weiterer wichtiger Aspekt für das städtebauliche Konzept ist die Ansiedlungskonzeption der VEAG. Mit dieser Konzeption ist der Grundstock für die weitere gewerbliche Entwicklung gelegt.

Das vorhandene Straßennetz bleibt erhalten und bildet das Grundraster für die geplante Erschließung. Dadurch kann gewährleistet werden, daß das Gebiet in der Übergangs- und Umbauphase funktionstüchtig bleibt. Über das Ringgleis bleibt die Anbindung an das Streckennetz der Bahn erhalten. Die Übergabe des Ringgleises an die Firma Zement-Import-Export-Handels-GmbH Walter Schmidt ist vertraglich gesichert. Die im Rahmenplan vom Januar 1995 dargestellten Baukörper stellen beispielhaft eine spätere räumlich-bauliche Entwicklung des Gebietes dar.

Die Haupterschließung verläuft unmittelbar nördlich der Maschinenhäuser von West nach Ost durch den zentralen Bereich des vormaligen Kraftwerksgeländes. An dieser Achse sind Service-Einrichtungen für das Gebiet denkbar. Dieser Achsenbereich soll aufgrund seiner Dominanz innerhalb der Gesamtfläche eine besondere architektonische Gestaltung erfahren.

Die Entwicklungsplanung für die vormalige Kraftwerksfläche muß sich auf zeitlich abgestimmte Durchführungsmaßnahmen beziehen, die den Rückbau, die Sanierung sowie den Umbau vorhandener Anlagen betreffen und damit stufenweise Verfügbarkeit von Flächen für Neuansiedlungen gewährleisten.

Durch den Rückbau des Kraftwerkes können vorerst die Flächen im peripheren Bereich entwickelt werden, das bedeutet einen Aufbau des Gebietes von außen. Als abschließender Schritt könnten die ehemaligen Maschinenhäuser saniert und umgebaut bzw. bei Abriß durch ähnlich dominante Baukörper ersetzt werden. Diese Gebäude bilden den Kernbereich des Gebietes, der städtebaulich dominant zu entwickeln ist.

Zum peripheren Bereich zählt auch das Gebiet des B-Planes 7.4, dessen Konzeption aus dem Gesamtkonzept abgeleitet ist. Dem Konzept liegt eine Parzellierung zugrunde, die mit geringem Erschließungsaufwand variable Flächenzuschnitte und architektonische Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt.

Die vorhandene Wegführung stellt das Gerüst für das geplante Erschließungssystem dar. Zum einen verläuft parallel zu dem Straßennetz die unterirdische Infrastruktur, die bis zu ihrer Erneuerung bzw. Instandsetzung von den Gewerbetreibenden genutzt wird, zum anderen gibt die Lage der vorhandenen Gleisabschlüsse eine bestimmte Erschließungsstruktur vor.

Die Absetzbecken und eingeschränkt auch die ehemaligen Fischteiche sind bedeutende ökologische Faktoren innerhalb des Geltungsbereiches, die über die Grenzen des Bebauungsplanes hinaus von Bedeutung sind. Diese Flächen durch geeignete Maßnahmen zu sichern und zu schützen, ist ein wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes.

6.0. Festsetzungen

6.1. Art und Maß, der baulichen Nutzung

Das Gebiet des B-Planes 7.4 liegt in einer Entfernung zwischen mindestens 200 bis 1500 m zur Wohnbebauung. Entsprechend dem Schutzbedürfnis des Wohnens gegenüber Immissionsbelastungen werden nur Betriebe gemäß der Abstandsleitlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) vom 6.7.1995 zugelassen. Die Nutzung staffelt sich von Gewerbegebieten im nördlichen Bereich bei Märkischheide zu Industriegebieten auf den sonstigen Flächen.

Baufeld Nr. 1: es sind die Betriebsarten der Abstandsklassen VI und VII zulässig.

Baufeld Nr. 2: es sind die Betriebsarten der Abstandsklassen IV bis VII zulässig.

Baufeld Nr. 3

und Nr. 4: es sind die Betriebsarten der Abstandsklassen II bis VII zulässig.

Ausnahmsweise sind auch Betriebe anderer Abstandsklassen zulässig, wenn in der Einzelfallprüfung sichergestellt ist, daß die Immissionswerte der zugelassenen Klassen nicht überschritten werden.

Das Baufeld Nr. 1 des B-Planes 7.4 liegt in der Trinkwasserschutzzone III.

Hieraus ergeben sich Nutzungseinschränkungen für die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen.

In den Gebieten mit der Festsetzung Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 2,0 und im Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO eine GRZ von 0,8 und eine BMZ von 2,5 - 5,0 bei Traufhöhen zwischen 8 m und 20 m über Geländeoberkante ausgewiesen. Bei betriebsnotwendigen, technischen Anlagen, Schornsteinen und Silos können Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden. Dies gilt aber nur für die mit GI bezeichneten Baufelder.

Die 1. Planänderung zum B-Plan Nr. 7.4 umfaßt die Änderung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 im Baufeld 1.

Die Erweiterungsfläche (ehem. Kühlturmfeld) erhält die Festsetzungen der Gebietsausweisung GI nach § 9 BauNVO entsprechend dem Baufeld 2.

Ausnahmeregelungen für gebietsnotwendige technische Anlagen von den Festsetzungen gelten fort.

6.2. Bauweise und sonstige Nutzung

Um den betrieblichen Anforderungen der künftigen Nutzer gerecht werden zu können, wird in dem Industriegebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, durch den die Abweichung von den Vorschriften des § 22 Abs. 1 BauNVO (offene Bauweise) gestattet ist. Die Gebäudelängen entlang der Erschließungsstraßen dürfen 50 m überschreiten.

Die Festsetzungen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen dienen sowohl der Grundstücksausnutzung und der Bildung von Straßenräumen als auch der Erhaltung der vorhandenen Grünflächen.

Stellplätze sind nur innerhalb der Grundstücksflächen und an öffentlichen Verkehrsstraßen zulässig.

6.3. Verkehrserschließung

Das Gebiet ist durch die Rigipsstraße von der Bundesstraße B 115 zum ITS direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der Schwerlastverkehr wird die Stadt Vetschau/Spreewald nicht beeinträchtigen.

Die Haupteerschließungsachse entlang der vormaligen Maschinenhäuser (Kraftwerksstraße) ist die Hauptzufahrt in das Gebiet des B-Planes 7.4. Es kann alternativ auch über die Straße nördlich der zum Abriß vorgesehenen Kühltürme bzw. über die Rigipsstraße an der B 115 erschlossen werden.

Die Stadt Vetschau/Spreewald wird die notwendigen Erschließungsstraßen dem öffentlichen Verkehr widmen, sobald die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Dabei sind die zwischen der Stadt und der VEAG getroffenen Vereinbarungen zu beachten.

Der öffentliche Straßenraum ist mit folgenden Querschnitten konzipiert:

Hauptsammelstraße	-	17,73 m
Sammelstraße	-	13,25 m
Anliegerstraße	-	8,25 m

6.4. Technische Infrastruktur

Wasserver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den örtlichen Versorgungsträger, den WAC, unter Einbeziehung des Trinkwasserwerkes.

Das Trinkwasserwerk wird seit Juli 1996 einschließlich der Haupt-, Trink- und Abwasserleitungen durch den WAC betrieben.

Die Kapazität von 180 - 200 qm/h ist für die zukünftigen Ansiedlungen ausreichend. Das Löschwasser wird aus dem vorhandenen Löschwassersystem übernommen, das im Rahmen der weiteren Ansiedlung und Erschließung des Gebietes ausgebaut wird.

Wird das Gebiet mit einer Neuerschließung der TW-Leitungen belegt, sollten gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ausreichend Hydranten geplant werden, welche die geförderte LW-Menge absichern.

Mit dem Kreislauf technische Abwasser, zentraler Regenwassersammler und dem Zugriff auf unbehandeltes Wasser aus der Spree ist ein vom Trinkwasser getrenntes Brauchwassersystem möglich. Die Abwässer des Brauchwassers und des Regenwassers sind in die vorhandenen Absetzbecken zu leiten. Die Abwässer des Trinkwassers sind in die zentrale Kläranlage zu leiten.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird derzeit von der Energieversorgung Spree-Schwarze Elster Aktiengesellschaft (ESSAG) übernommen. Die bestehenden Versorgungsleitungen werden in der Planung berücksichtigt und können weiterhin genutzt werden.

6.5. Grünordnung

Für das gesamte Kraftwerksgelände ist ein Grünordnungsplan als Vorentwurf Phase III erstellt worden.

Ziele dieses Grünordnungsplanes sind:

- Schutz und Pflege des Bestandes,
- Vernetzung der vorhandenen Grünbereiche untereinander und mit der das Gebiet umgebenden Landschaft,
- Baumpflanzungen zur Gestaltung des Straßenraumes und als Ausgleichsmaßnahme,
- Gestaltung der Gebietsränder zur Landschaft.

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert und sieht für den B-Plan 7.4. folgende Maßnahmen vor:

- Erhalt der geschützten Biotope (Flächen D, E, F, G);
- Erhalt der Absetzbecken A und A1 als Regenrückhaltebecken mit den dazugehörigen Leitungen gem. wasserrechtlicher Erlaubnis;
- Erhalt der ehemaligen Fischteiche N 2 - N 11 zur Sicherung des Überlaufes;
- Anlage von Alleebäumen im öffentlichen Straßenraum;
- Anlage von mindestens 20 % Grünfläche je Betriebsgrundstück mit Pflanzbindungen;
- sonstige textliche Festsetzungen.

7.0. Begründung einzelner textlicher Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe (Oberkante der baulichen Anlagen über Gehweg) ist ausnahmsweise zulässig.

Diese Festsetzung dient Gewerbebetrieben, deren technische Anlagen höher sein müssen als die Festsetzungen es zulassen. Diese Regelung gilt nicht für Verwaltungsgebäude.

Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die abweichende Bauweise gilt im Sinne der offenen Bauweise. Gebäudelängen entlang der Erschließungsstraßen dürfen 50 m überschreiten.

Diese Festsetzung dient Industriebetrieben, deren Gebäude aus produktionstechnischen Gründen länger als 50 m sind.

Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Erschließungsstraßen sind beidseitig mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzenliste 4 mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 12 bis 14 cm zu wählen. Der Regelabstand der Bäume in der Reihe hat etwa 15 m zu betragen. Die Pflanzstreifen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen. Die Gehwege sind mit wassergebundener Decke oder Pflasterung mit einem Fugenanteil von mindestens 10 % anzulegen.

Das Niederschlagswasser der Straßen ist entsprechend Ortsrecht abzugeben.

Die beidseitige Bepflanzung der Pflanzstreifen entlang der Straßen schafft eine durch Vegetation geprägte Grundstruktur des Gewerbe- und Industriegebietes, die einersets dem Landschaftsbild und zum anderen vor allem dem Kleinklima und der Biotopvernetzung dient.

Da das Plangebiet teilweise in der Wasserschutzzone III liegt, ergeben sich für die Anlage der Straßen und für den Umgang mit dem Niederschlagswasser Vorschriften aus den "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an den Straßen in Wassergewinnungsgebieten - RiStWag" (Forschungsgesellschaft für Straßen - und Verkehrswesen). So darf das Niederschlagswasser der Straßen nicht versickert werden, sondern es muß abgeleitet werden. Zur Klärung soll das Wasser in die Absetzbecken A und A1 am Ostrand des vormaligen Kraftwerksgeländes geleitet werden, wo Röhrichtbestände am Ufer zur biologischen Klärung beitragen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Grundstücksflächen

Je Betriebsgrundstück sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen, extensiv zu gestalten und zu pflegen. Die Vegetationsflächen sind mit Gehölzen der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen, darunter sollen mindestens drei Hochstämme (StU 12 bis 14 cm) je angefangenen 500 qm Vegetationsfläche sein. Der Erhalt von Bäumen ist auf diese Bilanz anzurechnen. Falls Grasflächen angelegt werden, sind diese mit Wildpflanzen-Saatmischungen einzusäen.

Pflanzstreifen

Entlang der Straßen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Pflanzstreifen anzulegen, soweit dort nicht andere Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB bestehen oder Zufahrten angelegt werden. Es sind zwei Zufahrten je Grundstück gestattet, bei Grundstücken mit mehr als 5000 qm Größe drei Zufahrten. Die Breite der Zufahrten wird auf 12 m begrenzt. Für jede angefangene 10 m Pflanzstreifen ist mindestens ein Baum der Pflanzenliste 3 (Stu 12 bis 14 cm) zu pflanzen, erhaltene Bäume werden angerechnet.

Heckenstreifen

Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind auf jedem Grundstück Heckenstreifen von mindestens 1 m Breite anzuliegen, soweit dort nicht geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG liegen oder andere Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB bestehen. Die Flächen der Heckenstreifen sind einreihig mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 im Meterabstand zu bepflanzen.

Fußwege, Stellplätze und Lagerflächen

Eine Befestigung ist, soweit es der Zweck der Flächen erlaubt, nur mit wassergebundenen Oberflächen, Schotterterrassen oder Pflasterungen mit einem Fugenanteil von mindestens 10 % vorzunehmen. Falls nach gesetzlichen Vorschriften für bestimmte Zwecke andere Befestigungen vorgeschrieben oder falls wegen des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen andere Befestigungen erforderlich sind, sind diese zu verwenden. Teile des Geltungsbereiches des B-Planes liegen in der Trinkwasserschutzzone III.

Regenwasserversickerung

Das Regenwasser der Dachflächen ist als Brauchwasser zu verwenden oder über die bestehenden Leitungen an die Absetzbecken A und A1 als Regenrückhaltebecken abzuführen.

Maßnahmen für geschützte Biotope (§ 32 BbgNatSchG)

Die Laubgebüsche (D), die Hochstaudenfluren (E) und die Röhrichtgesellschaft (F) sind durch fachgerechte Pflege zu erhalten. Der Kiefernvorwald an trockenem Standort (G) ist der Sukzession zu überlassen.

Die Flächen B sind als dauernd mit Gehölzen bewachsene Flächen zu erhalten.

Die mit H bezeichneten Flächen sind mit Gehölzen der Pflanzenliste 2 mit einer Pflanzdichte von mindestens 50 Pflanzen pro 500 qm zu bepflanzen. Je angefangene 500 qm sind außerdem mindestens drei Bäume der Pflanzenliste 2 mit einem StU von 12 bis 14 cm zu pflanzen.

Die mit K bezeichneten Flächen sind als Gehölzflächen zu erhalten und der Sukzession zu überlassen.

Die ehemaligen Fischteiche (N) sind zur Sicherung des Überlaufes zu erhalten und landschaftlich zu gestalten.

Als Kompensation für die vorgenommenen Änderungen zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 7.4 "An den Teichen" wird nachfolgende Maßnahme zwischen der Stadt Vetschau und der unteren Naturschutzbehörde abgesichert:

1. Rückbau von 18 Garagen (= 300 m²) aus dem Garagenkomplex am Stradower Weg bis zum Jahresende 2001.
2. Des Weiteren wird bis zum Satzungsbeschluß der Nachweis der Auftragsvergabe erbracht über:
 - Rückbau 300 m² Bodenplatte, 25 m³ Fundamente
 - Verfüllung der entsiegelten Fläche und Bodenausgleich
 - Bepflanzung mit 23 Bäumen in der Gemarkung Vetschau

Durch Festsetzungen wird geregelt, wie hoch der Vegetationsanteil je Grundstück sein muß und in welcher Form die Grünflächen gestaltet werden können. Dabei wird auf den Erhalt und die Pflege vorhandener Vegetation besonderer Wert gelegt. Die über Pflanzbindungen und die über das Naturschutzgesetz geschützten Biotope sind auf die Bilanz anrechenbar, damit es für die anzusiedelnden Betriebe günstig wird, diese Flächen mitzuerwerben und deren Pflege zu übernehmen. Die Verteilung von Grünflächen an den Grundstückskanten bewirkt, daß die groben Vernetzungsstrukturen der Biotope durch ein feines Netz von Pflanzstreifen innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes ergänzt werden.

Durch die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes mit dem Bauantrag wird erreicht, daß planvoll die Festsetzungen des Grünordnungsplanes umgesetzt werden und daß auf die spezielle Naturausstattung jedes Grundstückes eingegangen wird.

Leitungsrecht
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmen sowie deren Rechtsnachfolger zu belastenden Flächen dürfen, soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehören, in einem Abstand von 3 m beidseitig der Leitungen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht entfernbar Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn die Belange der zuständigen Unternehmensträger diesem nicht entgegenstehen.

Die Leitungsrechte werden zugunsten
- Wasser- und Abwasserzweckverband Calau (WAC) für die Wasserver- und
entsorgung
ausgesprochen.

8.0. Flächenbilanz

allgemeine Flächenbezeichnung	Gemarkung Vetschau		Gemarkung Eichow		Insgesamt	
	ha	%	ha	%	ha	%
BRUTTOBAULAND						
ohne Verkehrsfläche	14,64		11,92		26,56	
incl. Fläche mit Pflanzbindung	17,82	81,11	17,63	46,00	35,45	58,79
Verkehrsflächen	1,13	5,14	0,49	1,28	1,62	2,69
Bahnflächen	0,2	0,91	0,24	0,63	0,44	0,73
öff. Grünflächen	2,82	12,84	19,97	52,10	22,79	37,79
Summe	21,97	100	38,33	100	60,3	100
=====						

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches um 6,6 ha erhöht sich das Bruttobauland auf 19,92 ha (+80 % von 6,6 ha) und Fläche mit Pflanzbindung auf 19,14 ha (+20 % von 6,6 ha).