

Stadt Storkow (Mark)



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Neu Boston 3“

Begründung

Vorentwurf zur Beteiligung der Behörden gem. §3 (2) BauGB
Februar 2022

Stadt Storkow (Mark)
Rudolf-Breitscheid-Straße 74
15859 Storkow (Mark)

Bearbeitung: Spath + Nagel
Büro für Städtebau und Stadtforschung
Neue Kantstraße 4, 14057 Berlin
Telefon: (030) 393 14 60, Telefax: (030) 392 63 83
email@spathnagel.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einführung	3
1.1	Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Stadträumliche Einbindung	4
2.2	Landschaftsräumliche Einbindung	5
2.3	Bestand	5
2.4	Erschließung	6
2.5	Eigentum	6
2.6	Kampfmittelbelastung / Altlasten	7
2.7	Bodendenkmäler	7
3.	Planungsbindungen	7
3.1	Landesplanung	7
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007	8
3.1.2	Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	8
3.1.3	Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung	10
3.2	Regionalplanung	11
3.3	Landschaftsschutzgebiet	11
3.4	Flächennutzungsplan	11
3.5	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	12
3.6	Angrenzende Bebauungspläne	12
3.6.1	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston“	12
3.6.2	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston 2“	13
3.7	Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Stadtleitbild	13
3.8	Gewässer	13
3.9	110kV-Freileitung	14
4.	Planungskonzept	14
4.1	Ziele der Planung	14
4.2	Städtebauliches Konzept	15
5.	Erläuterung der Festsetzungen <i>(wird im weiteren Verfahren ergänzt)</i>	17
6.	Umweltbericht <i>(wird im weiteren Verfahren ergänzt)</i>	17
7.	Auswirkungen der Planung <i>(wird im weiteren Verfahren ergänzt)</i>	17
8.	Verfahren	17
8.1	Aufstellungsbeschluss	17
9.	Rechtsgrundlagen	17
	Textliche Festsetzungen	18

1. Einführung

1.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neu Boston 3“ (Plangebiet) umfasst zwei voneinander getrennte Teilflächen am nordwestlichen Rand der Ortslage Storkow in den Fluren 4 und 5 der Gemarkung Storkow. Beide schließen unmittelbar nordwestlich an die äußeren Grenzen des größten vorhandenen Gewerbegebiets der Stadt (Neu Boston 1 und 2) an.

Der südliche, etwa 18,9 ha umfassende Teilbereich A grenzt im Süden an die Landesstraße L 23 (Kummersdorfer Straße), die die Verbindung zum etwa 8 km entfernten Autobahnanschluss Storkow herstellt. Die westliche Grenze zum Landschaftsraum bildet der lediglich mit einzelnen Wohngebäuden angebaute Weg zum Lebbiner See, der abknickend zum Ortsteil Neu Boston weiterführt. Im Norden bildet die nicht ausgebaute Neu-Bostoner Straße die Grenze des Plangebiets gegenüber den anschließenden Landwirtschaftsflächen. Im Osten grenzt das Plangebiet jenseits eines geradlinig verlaufenden Abzuggrabens an das vorhandene Gewerbegebiet Neu Boston 1, das dort teilweise noch unbebaut ist, teilweise durch die Parkplätze des Freizeitparks „Irrlandia“ eingenommen wird.

Der nördliche, etwa 10,4 ha große Teilbereich B schließt im Südwesten und Südosten unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet mit der ausgebauten Lebbiner Straße an. Die nordwestliche Grenze bildet das Kleingewässer Nr. 58284640101 (Rieploser Fließ). Im Nordosten endet das Plangebiet am bzw. kurz vor dem Kleinen Storkower Stadforst.



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gewerbe- und Industrieflächen des bestehenden Gewerbegebiets Neu Boston wurden in den beiden vergangenen Jahrzehnten nach und nach für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben genutzt. Nur wenige Grundstücke sind noch ungenutzt und auch diese größtenteils bereits an künftige Nutzer vergeben. Flächen für Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben stehen daher nur noch in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung.

Es ist davon auszugehen, dass mit der Eröffnung des 40 km entfernten Flughafens Berlin-Brandenburg BER im weiteren Einzugsbereich des Flughafens eine zusätzliche Nachfrage durch die Ansiedlung von Betrieben entstehen wird, die einen Gewerbegebietsstandort nachfragen. Ähnliches gilt für die Ansiedlung der Tesla-Gigafactory im 25 km entfernten Grünheide (Freienbrink). Um die damit verbundenen Chancen nutzen zu können, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Der Umfang der tatsächlich zu realisierenden Ansiedlungen wird dabei auch von der Verfügbarkeit zum jeweiligen Bedarfszeitpunkt abhängen.

Eine möglichst zügige Erhöhung des Angebots durch die Flächen in Neu Boston 3 ist außerdem wichtig, um lokalen und regionalen Betrieben die notwendigen Entwicklungsflächen bereitstellen zu können. Gerade die bereits ansässigen sowie neu vor Ort gegründete Betriebe mit lokalem Schwerpunkt sind einerseits wegen ihrer besonderen Bedeutung für das lokale Gemeinwesen, andererseits aber auch als Dienstleister für die städtische Bevölkerung von Bedeutung.

Nach den bisherigen Trends der Flächeninanspruchnahme und dem aktuellen Stand der Flächenverkäufe und -vormerkungen ist davon auszugehen, dass bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im vorhandenen Gewerbegebiet Flächen der Innenentwicklung kaum noch verfügbar sein werden. Auch in der übrigen Kernstadt und in den Ortsteilen sind weder gewerblich nutzbare Innenentwicklungsflächen noch sonstige standardgerechte und erschlossene Gewerbegrundstücke verfügbar. Einer Ausweisung weiterer gewerblicher Nutzungen stehen dort regelmäßig Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, des Immissionsschutzes und/oder einer ungenügenden Verkehrserschließung entgegen.

Die einzige Möglichkeit, die erwartete Nachfrage nach Gewerbegrundstücken zu bedienen, besteht daher in der Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im nordwestlichen Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet.

Die Flächen der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Neu Boston 3“ sind als Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzustufen. Eine gewerbliche Bebauung oder Nutzung ist dort derzeit unzulässig. Die Entwicklung als Gewerbegebiet kann daher nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB vorbereitet werden. Dabei sind in einem Umweltbericht auch die Umweltbelange zu erheben, zu bewerten und in die Abwägung über die Planung einzubringen.

Beide Teile des Geltungsbereichs werden im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) nach der 2015 rechtskräftig gewordenen dritten Änderung als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das geplante Gewerbegebiet schließt an das vorhandene, seit etwa 1993 entwickelte Gewerbegebiet Neu Boston an. Neben kleinen und mittelständischen Produktions- und Handwerksbetrieben finden sich dort auch einzelne Betriebe des Großhandels, Logistik- und Lagernutzungen, Behindertenwerkstätten, ein Freizeitpark, ein Recycling- und Entsorgungsbetrieb sowie zwei Photovoltaik-Felder als Zwischennutzung. Die Bebauungsstruktur wird geprägt durch eingeschossige, nur vereinzelt auch zweigeschossige Gewerbegebäude jüngerer Datums. Obwohl in Teilen als Industriegebiet ausgewiesen, dominieren nicht erheblich belästigende Betriebe, wie sie auch in einem Gewerbegebiet zulässig sind.

Am westlichen Rand eben außerhalb des Plangebiets liegen einige wenige Wohngebäude, teilweise verbunden mit kleineren gewerblichen Nutzungen. Sonstige Wohngebäude, z.B. entlang der Fürstenwalder Straße und der Kummersdorfer Straße, liegen durchweg weiter als 400 m von den Rändern des Plangebiets entfernt, die Ortslage Neu Boston rund 450 m. Zum Stadtkern von Storkow sind es etwa 1,8 km, zum Bahnhof 2,5 km.

Die zweistreifig ausgebaute Landesstraße L 23 (Kummersdorfer Straße) weist angrenzend an den Teilbereich A einen beidseitigen Alleebaumbestand auf. Etwa 100 m östlich des Teilbereichs A schließt die Lebbiner Straße als Haupteinschließung des vorhandenen Gewerbegebiets mit einem Kreisverkehr an die Landesstraße L 23 an. Sie stellt über die Wedemarker Straße zugleich eine für den Gewerbeverkehr gut ausgebaute Verbindung zur Landesstraße 361 nach Fürstenwalde her. Von der Lebbiner Straße ausgehend können über ebenfalls bereits ausgebaute Gewerbestraßen die Nordostecke des Teilbereichs A und der südwestliche Rand des Teilbereichs B erreicht werden.

2.2 Landschaftsräumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt außerhalb des nordwestlichen Siedlungsrandes von Storkow im Übergang zwischen dem im Zusammenhang bebauten Gewerbegebiet Neu Boston und der freien Landschaft im Norden und Nordwesten.

Das Landschaftsbild des Plangebiets wird gegenwärtig durch die hier vorhandenen großräumigen und wenig gegliederten landwirtschaftlichen Flächen bestimmt. Als das Landschaftsbild strukturierende Elemente wirken die Alleebaumreihe entlang der Kummersdorfer Straße, ein kleines Waldstück im Nordwesten des Teilbereichs A sowie der gestaffelte Waldrand des Kleinen Storkower Stadtförstes nördlich des Teilbereichs B. Inmitten der Felder liegen unmittelbar westlich des Plangebiets einzelne wenig eingegrünte Wohngrundstücke. Die ehemals unregelmäßig verlaufenden Abzugsgräben wurden in neuer Trassierung vollständig begradigt und mit gleichmäßig geneigten, sparsam begrüntem Böschungen versehen. Etwa 300 m nordwestlich des Teilbereichs B liegt der von einem dichten Baumbestand umgebene Lebbiner See. Im weiteren Landschaftsraum prägen vereinzelt lineare Feldgehölze entlang von Straßen, Wegen und Siedlungsändern sowie kleinere Waldflächen das Landschaftsbild.

Im südöstlich angrenzenden städtischen Raum dominieren Gewerbegebäude, gewerblich genutzte Lagerflächen und Parkplätze das Siedlungsbild und wirken auch in den Freiraum hinein. Die Gewerbegrundstücke sind allenfalls sparsam und mit überwiegend nicht heimischen Gehölzarten begrünt. Die Lebbiner Straße als Haupteinschließung des Gebiets weist beidseitige Straßenbaumreihen auf.

Nähere Angaben zu diesem Themenbereich finden sich im Umweltbericht (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*), der Bestandteil dieser Begründung ist.

2.3 Bestand

Beide Teilbereiche des Plangebiets sind gegenwärtig in ackerbaulicher Nutzung, fast ebenflächlich und unbebaut. Lediglich im Nordosten greift ein kleines Waldstück geringfügig in den Teilbereich A ein.

Der Teilbereich B wird durch einen tief eingeschnittenen, von Böschungen begleiteten, zweifach abknickenden Zulauf zum Rieploser Fließ in zwei etwa gleich große Hälften geteilt.

2.4 Erschließung

Die beiden Teile des Plangebiets können von Südosten her über die Lebbiner Straße als Haupterschließungsstraße des vorhandenen Gewerbegebiets erschlossen werden. Die Lebbiner Straße schließt im Süden mit einem Kreisverkehr an die Landesstraße L 23 (Kummersdorfer Straße – Zufahrt zur Autobahn und zum Stadtzentrum), im Norden über die Wedemarker Straße mit einem ausgebauten vierarmigen Knoten an die Landesstraße 361 (Fürstenwalder Straße) an.

Der südliche Teil des geplanten Gewerbegebiets (Teilgebiet A) wird von der Lebbiner Straße aus über die mit 6,5 m Breite und einem einseitigen abgesetzten 3,5 m breiten Geh- und Radweg für den gewerblichen Verkehr ausgebauter Neu Bostoner Straße erreicht. Die Weiterführung am nördlichen Rand des Teilgebiets A setzt die Inanspruchnahme eines rund 7 m breiten Randstreifens des Flurstücks 145 voraus, das im Eigentum eines privaten Gewerbenutzers liegt. Die Zufahrtsmöglichkeit oder gewerbliche Nutzbarkeit dieses Grundstücks würde dadurch nicht eingeschränkt. Die Fortsetzung der Gewerbestraße in Richtung Neu Boston erfolgt derzeit über einen schmalen unbefestigten Feldweg am nördlichen Rand des Teilgebiets A, der sich im Eigentum der Gemeinde befindet.

Ob zusätzlich zu dieser Erschließungsmöglichkeit ein direkter Anschluss des neuen Gewerbegebiets an die Landesstraße L 23 möglich und notwendig ist, ist im weiteren Verfahren zu klären. Da sich ein möglicher Anschluss außerhalb der Ortslage befinden würde, wäre die Zustimmung des Landesbetriebs Straßenwesen erforderlich.

Der am westlichen Rand des Teilbereichs gelegene, in 3,5 m Breite befestigte, zum Lebbiner See und zur Ortslage Neu Boston führende Weg kann schon wegen seiner Lage angrenzend an mehrere Wohngrundstücke voraussichtlich keinen Beitrag zur Kfz-Erschließung des Gewerbegebiets leisten.

Der nördliche Teil des geplanten Gewerbegebiets (Teilgebiet B) schließt unmittelbar an die Lebbiner Straße an, die hier mit einer 6,5 m breiten Fahrbahn und beidseitigen abgesetzten Geh- und Radwegen für den gewerblichen Verkehr ausgebaut ist. Die Flächenanteile abseits dieser Straße sind derzeit noch nicht erschlossen.

Im ausgebauten Abschnitt der Neu Bostoner Straße und in der Lebbiner Straße liegen alle Medien (Trinkwasser, Strom, Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle an). Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist zu klären, ob die jeweilige Dimensionierung für den Anschluss der geplanten Gewerbegebiets-Erweiterungen ausreicht.

Die Bushaltestellen in der Lebbiner Straße werden derzeit Montags bis Freitags in Richtung Storkow Bahnhof fünfmal, in der Gegenrichtung lediglich zweimal täglich bedient, am Wochenende findet kein Verkehr statt. Die Haltestelle Neu Boston südwestlich des Plangebiets verzeichnet an Schultagen sieben Fahrten täglich. Lediglich die etwa 1000 m vom Plangebiet entfernte Haltestelle Reichenwalder Straße wird in einer dichteren, allerdings unregelmäßigen Taktung bedient. Der Bahnhof Storkow (Mark) ist etwa 2,5 km vom Plangebiet entfernt.

2.5 Eigentum

Die Flurstücke im Plangebiet liegen überwiegend in privatem Einzeleigentum. Nur in relativ geringem Umfang gehören mehrere aneinander grenzende Flächen den gleichen Privateigentümern. Neben Straßen- und Wegeflächen sowie einigen (aufgegebenen) Grabenverläufen liegen nur zwei kleine Flächen im Teilgebiet A im Eigentum der Stadt Storkow. Die vorhandene Eigentumsstruktur eignet sich nicht für eine künftige Erschließung und Parzellierung als Gewerbegebiet. Die Umsetzung der Planung setzt daher einen (Zwischen-) Erwerb von Flächen bzw. bodenordnende Maßnahmen voraus.

2.6 Kampfmittelbelastung / Altlasten

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, dürfen diese nicht berührt oder deren Lage verändert werden und die Fundstellen sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Das Waldstück nördlich des Teilgebiets A befindet sich im Bereich einer ehemaligen Depone. Das Plangebiet selbst ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche registriert. Treten bei den Erdarbeiten trotzdem ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Boden-schutzbehörde abzustimmen.

2.7 Bodendenkmäler

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet liegen nicht vor.

Sollten bei den zukünftigen Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen u. ä., entdeckt werden, sind demnach die Verpflichtungen gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) zu beachten. Demnach sind ggf. aufgefundene Bodendenkmale und Entdeckungsstätten unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

3. Planungsbindungen

3.1 Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten. Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden, Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht sind:

- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR – GVBl. II 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 1. Juli 2019,

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Rahmen der Beteiligung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg überprüft.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) stellt den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg dar. Das im Land Brandenburg am 18. Dezember 2007 beschlossene Programm ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Es dient als Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen.

Das LEPro 2007 sieht in § 3 Abs. 1 vor, die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden; die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Priorität hat die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen (§ 5 Abs. 1, 2 und 4). Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden; die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums sollen vermieden werden (§ 6 Abs. 1 und 2). Angestrebt werden außerdem verkehrssparsame Siedlungsstrukturen und eine verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung. In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden (§ 2 Abs. 3). Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

3.1.2 Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der zum 1.7.2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR - GVBl. II 2019, Nr. 35) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Der LEP HR stuft die Stadt Storkow (Mark) gemäß Ziel Z 1.1 (Strukturräume der Hauptstadtregion) als Teil des weiteren Metropolenraums ein. In der Festlegungskarte des LEP HR werden für das Plangebiet selbst keine Festlegungen getroffen. Südwestlich an das Teilgebiet A und nördlich an das Teilgebiet B grenzen Flächen des Freiraumverbundes an. Storkow ist nicht als zentraler Ort festgelegt.

Somit sind für das Plangebiet die allgemeinen Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung relevant. Grundsätzlich ist die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen im Gemeindegebiet möglich, soweit folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Die Fläche schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an (Z 5.2 und Z 5.3 LEP HR); für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen davon möglich.
- Die Siedlungsentwicklung führt nicht zu einer Erweiterung von Splittersiedlungen (Z 5.3 LEP HR).
- Der Freiraumverbund wird durch die Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt (Z 6.2 LEP HR).

Das Plangebiet hat Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet von Storkow und liegt außerhalb des Freiraumverbundes. Insoweit stehen die Ziele des LEP HR der beabsichtigten Planung nicht entgegen.

Der Gewerbeflächenentwicklung soll in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

Maßgeblich für die Gewerbeflächenentwicklung ist weiterhin Grundsatz G 2.2 des LEP HR: Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Mögliche Nutzungskonflikte sind an diesem Standort gering, dennoch bestehende Immissionskonflikte mit in geringem Umfang vorhandenen Wohnnutzungen in der westlichen Umgebung des Plangebiets können im Rahmen des Bebauungsplans bewältigt werden.

Zum Bedarf an Gewerbeflächen stellt das „Landesplanerische Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg“ (MIL, 2021) folgendes fest:

„Vor allem für die Kommunen, die keine direkten Anrainergemeinden zum Teslawerk sind, ist die Ansiedlung von branchenaffinen Unternehmen im Umfeld der Elektromobilität oder anderen mit dem Wachstum verknüpften Betrieben eine Chance, von der Ansiedlung und von Zuzug in den Wachstumseffekten zu profitieren, selbst wenn die Kommune nicht direkt vom Zuzug der bei Tesla Beschäftigten im Fokus steht.“

In Kapitel 7 des Konzepts wurden die Ergebnisse der Analyse zu verfügbaren Gewerbeflächen im Kooperationsraum wiedergegeben:

„Wenn die Region von der Ansiedlung von Zulieferern oder weiteren Unternehmen infolge der diskutierten Wachstumseffekte profitieren möchte, werden ausreichend verfügbare gewerbliche Flächen für diese Betriebe benötigt... Liegen keine entsprechenden Ansiedlungsmöglichkeiten in der Region vor, reduzieren sich die prognostizierten Zuzugswerte vor allem bei den erwarteten Wachstumseffekten bzw. verlagern sie sich auf andere Landesteile. Seitens des Landes wird insbesondere für die Sicherung gewerblicher Flächen daher seit Jahresbeginn 2021 ein über die GRW gefördertes und bei der Regionalen Planungsstelle Oderland-Spree eingerichtetes Regionalmanagement finanziert.“

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde der Bedarf an Gewerbeflächen in einer Untersuchung zur „Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs in der Stadt Storkow (Mark)“ (regioconsult 1/2022) nachgewiesen und näher bestimmt (s. Kap. 4.1).

Für den vorliegenden Bebauungsplan außerdem relevant sind die Grundsätze G5.1 zur Innenentwicklung und Funktionsmischung, G 6.1 zur Freiraumentwicklung und G 8.3 zur Anpassung an den Klimawandel:

G 5.1: (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zu- geordnet und ausgewogen entwickelt werden.

G 6.1: (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkei-

ten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

G 8.3: Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch ... den Schutz vor Hitzefolgen,... durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

3.1.3 Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan landwirtschaftlich genutzter Freiraum großflächig in Anspruch genommen wird, bedarf es dazu einer besonderen Rechtfertigung und Begründung. Dabei sind die im Gemeindegebiet vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig in den Blick zu nehmen. Unabhängig von den o.g. Grundsätzen und Zielen der Landesplanung ergibt sich dies auch bereits aus den §§ 1 Abs. 5 und 1 a Abs. 2 BauGB. Danach ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans vorgenommene Prüfung einer möglichen Nutzung von Flächen der Innenentwicklung für Betriebe, die nach ihrem Störgrad eine Gewerbe- oder Industriegebietsausweisung benötigen, kommt zu folgendem Ergebnis:

- Das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Storkow ist weitgehend belegt bzw. durch längere Pachtverträge (Photovoltaik) gebunden. Die wenigen noch freien Grundstücke reichen für die Ansiedlung größerer oder potenziell störender Betriebe nicht mehr aus oder sind bereits für Neuansiedlungen oder eine Erweiterung bestehender Betriebe reserviert.
- In den ländlich geprägten Ortsteilen können nur kleine, mit umliegenden Wohnnutzungen vereinbare Gewerbebetriebe, z.B. als Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude Platz finden. Eine Ausweisung neuer Gewerbegebiete, auch auf Innenentwicklungsflächen, ist dort mit den Anforderungen des Immissionsschutzes (räumliche Trennung gem. § 50 BImSchG) und den o.g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht vereinbar.

Flächen der Innenentwicklung sind somit für eine Nutzung als Gewerbegrundstücke nur in sehr geringem Umfang verfügbar. Aufgrund der Konzentration der Industrie- und Gewerbegebiete im Nordwesten der Kernstadt Storkow abseits größerer Wohngebiete sowie mangels kurzfristig verfügbarer Alternativen an anderen Standorten im Gemeindegebiet bietet sich eine Erweiterung an dieser Stelle an. Das Gebiet ist von größeren Wohngebieten weit genug entfernt, um Konflikte durch (Lärm-)Emissionen weitgehend zu ausschließen. Der Standort am Rand des bestehenden Siedlungsgebiets sichert trotzdem eine gute Erreichbarkeit von den vorhandenen Wohnstätten aus. Eine Verkehrszunahme ist zwar zu erwarten, aber die vorhandenen Straßen und die geplanten Anbindungen des Gewerbegebietes werden als ausreichend für die Aufnahme dieses Verkehrs beurteilt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine bestehende Landwirtschaftsfläche mit geringer ökologischer Wertigkeit. Es befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes, geschützte Biotop sind nicht vorhanden. Im Südosten schließt das Plangebiet an beste-

hende Siedlungsflächen an, die durch eine gewerbliche Nutzung geprägt sind. Schützenswerte zusammenhängende Freiräume werden durch das Vorhaben nicht durchschnitten.

Die Abweichung von den Grundsätzen der Raumordnung hinsichtlich des Vorrangs der Innenentwicklung sowie des Erhalts des bestehenden Freiraums wird in Abwägung mit dem Ziel der Bereitstellung von bedarfsgerechten Gewerbeflächen in ausreichendem Umfang, der Schaffung von Arbeitsplätzen und somit der Stärkung der Wirtschaftsfunktion des Grundfunktionalen Entwicklungszentrums Storkow, dem Ziel der Nutzung bestehender Infrastrukturtrassen sowie der Konzentration der Gewerbenutzungen im Nordwesten der Stadt abseits größerer Wohngebiete hingenommen.

3.2 Regionalplanung

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, soweit sie in Regionalplänen niedergelegt sind, wird durch die regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree geprüft.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat in Ihrer Sitzung am 21.6. 2021 den sachlichen Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" beschlossen. Darin wird Storkow dem weiteren Verflechtungsraum der Metropole und der Regionalen Wachstumskerne zugeordnet. Dort sollen insbesondere bei Infrastruktur- und Ansiedlungsentscheidungen die Lagegunst und die wirtschaftliche Bedeutung genutzt werden, um den Verflechtungsraum in seiner Funktion als Arbeits- und Wohnstandort nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln (G 1.2). Weiterhin wird Storkow als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt, der gemäß (Z 3.3 LEP HR) als weiterer Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung Optionen zur Entwicklung zusätzliche Wohngebiete sowie großflächigen Einzelhandels erhält.

Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ der Regionalen Planungsgemeinschaft weist in Storkow keine Eignungsgebiete aus.

3.3 Landschaftsschutzgebiet

Unmittelbar westlich und nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ an das Plangebiet an (Verordnung vom 11.6.1998, (GVBl.II/98, [Nr. 19], S.454), zuletzt geändert durch Verordnung vom 30.3. 2016 (GVBl.II/16, [Nr. 17])). Im Landschaftsschutzgebiet sind die in der Verordnung benannten Verbote, Genehmigungsvorbehalte und Maßnahmen zu beachten. Unmittelbare Auswirkungen auf das Plangebiet selbst ergeben sich daraus nicht.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für das Gebiet der Kernstadt Storkow (Mark) (ohne Ortsteile), rechtswirksam seit dem 24.7.1997, stellt in seiner dritten Änderung, rechtswirksam seit dem 4.6.2015, das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Ausgenommen davon ist ein etwa 50 m breiter Randstreifen im Teilgebiet A entlang dem Weg zum Lübbesee, der bereits in der Ursprungsfassung des FNP als Fläche für „Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen entsprechend Landschaftsplan“ dargestellt war. Die im südlichen Randbereich des Teilgebiets A verlaufende 110kV-Leitung wird nachrichtlich übernommen. Zuvor war bereits mit der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans die Fläche zwischen den Teilgebieten A und B (nördlich der Neu Bostoner Straße) als gewerbliche Baufläche dargestellt worden. Die südöstlich angrenzenden Flächen waren bereits in der Ursprungsfassung des FNP als gewerbliche Bauflächen enthalten.

Für die beabsichtigte Festsetzung des Plangebiets als Gewerbegebiet ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nur insoweit erforderlich, als in die Fläche für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen eingegriffen werden soll.

3.5 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes und des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes werden durch den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree (1999) und den Landschaftsplan für die Stadt Storkow (Mark), Stand 20.2.1995, genehmigt im Februar 2000 durch das Landratsamt Märkisch-Oderland, konkretisiert.

Der Landschaftsrahmenplan formuliert u.a. die folgenden Grundsätze für die Siedlungsentwicklung:

- Ressourcenschutz durch Erhalt und Aufwertung naturhaushaltswirksamer Flächen, möglichst naturnahe Bepflanzung,
- bei Gewerbe und Industrie: Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- bei künftigen Projekten Anforderungen an bessere Einbindung in die Landschaft und Begrünung.

Der Karte Nr. 20.3 des Landschaftsplans sind die folgenden, für das vorliegende Plangebiet relevanten Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft zu entnehmen:

- Durchgrünung von Gewerbegebieten,
- Teilgebiet A - westliche Plangebietsgrenze: Eingrünen des Ortsrandes (hohe Priorität) und Pflanzung von Straßenbäumen,
- Teilgebiet B - Gräben: Entwicklung von Pufferzonen zum Schutz vor Nährstoff- und Pestizideinträgen.

Für die Fläche für „Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen entsprechend Landschaftsplan“ im Südwesten des Plangebiets benennt der Landschaftsplan die Maßnahme „Eingrünung des Ortsrandes“, macht jedoch keine näheren Angaben dazu.

3.6 Angrenzende Bebauungspläne

3.6.1 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston“

Der 1991 aufgestellte Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston“ setzt südöstlich an das Plangebiet angrenzend bis zur Lebbiner Straße Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 fest, jenseits der Lebbiner Straße Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 (tlw. 0,9) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen – mit Ausnahme schmaler Randstreifen zu den äußeren Gebietsgrenzen – eine vollflächige Überbaubarkeit der Baufelder im Rahmen der GRZ-Festsetzung. Auf den GI-Flächen wird die Nutzung auf Betriebe der Abstandsklassen V (300 m) bis VII (500 m) des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen vom 23.3.1990 beschränkt, der jedoch im Land Brandenburg nicht mehr anwendbar ist. Die Gebäudehöhe wird auf 15 m, im Ausnahmefallbestand 22 m begrenzt. Stellplätze und Wandflächen von Produktions- und Lagerhallen sind zu begrünen. Einzelhandelsansiedlungen sind auf eng begrenzte Ausnahmen beschränkt.

Südlich der Neu Bostoner Straße wird im unmittelbaren Randbereich zum vorliegenden Bebauungsplan der vorhandene Graben im Rahmen einer schmalen öffentlichen Grünfläche gesichert. Weiterhin sichert der Bebauungsplan die Straßenverkehrsflächen der Lebbiner Straße und der Neu Bostoner Straße in ihrer inzwischen hergestellten Breite.

3.6.2 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston 2“

Der 2016 aufgestellte Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neu Boston 2“ umfasst eine Fläche nördlich der Neu Bostoner Straße zwischen den Teilgebieten A und B des vorliegenden Bebauungsplans. Festgesetzt ist ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer Traufhöhe von maximal 54 m über DHHN, entsprechend etwa 15 m über Geländeneiveau. Die Gebäudelänge darf maximal 80 m betragen.

Das Gebiet soll im Nordwesten zur offenen Landschaft hin durch einen 15 m breiten, seitlich zu den Teilgebieten A und B hin durch 4 m breite Baum- und Gehölzstreifen eingegrünt werden. Die Festsetzungen wurden in einem Grünordnungsplan (2015) abgeleitet, ergänzt und näher bestimmt.

3.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Stadtleitbild

Das 2018 erarbeitete Integrierte Stadtentwicklungskonzept Storkow (Mark) 2030 (INSEK) ist als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Das INSEK benennt mit erster Priorität u.a. folgende Maßnahmen:

- Erweiterung vorhandener Gewerbeflächen in Richtung Neu Boston
- Herbeiführung einer politischen Entscheidung über die Erweiterung der Gewerbeflächen in Richtung Neu Boston
- Anschließend Änderung FNP und Erarbeitung B-Plan.

Das 2013 erarbeitete Stadtleitbild für die Stadt Storkow (Mark) formuliert mit Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung u.a. die folgenden Ziele:

- Storkow (Mark) soll als Gewerbestandort insbesondere für umweltverträgliche Branchen gestärkt werden.
- Storkow (Mark) muss als Wirtschaftsstandort stabilisiert und erweitert werden, insbesondere durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen.
- Die vorhandenen Betriebe sollen dem Fachkräftemangel durch Ausbildung von Lehrlingen entgegenwirken.
- Fester Ansprechpartner in der Stadtverwaltung für schnelle und unkomplizierte Genehmigungen
- Attraktive und zielgerichtete Standortwerbung

3.8 Gewässer

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt durch offene Gräben, die nicht mehr den früheren, anhand der Parzellengrenzen noch nachvollziehbaren Grabenverläufen entsprechen, sowie durch unterirdische Meliorationssammler, die anstelle der Gräben zur Flurbereinigung eingebaut wurden. Das Teilgebiet A wird im Südosten begrenzt durch den Storkower Kanal Zubringer 5, der mit den grabenbegleitenden Böschungen eben außerhalb des Plangebiets liegt. Das Teilgebiet B wird durch einen tief eingeschnittenen, von Böschungen begleiteten, zweifach abknickenden Graben (Rieplöser Fließ Zubringer 2 und Stich zum Zubringer 2) in zwei etwa gleich große Hälften geteilt.

Die Gewässer 2. Ordnung sind vom Wasser- und Landschaftspflegeverband Untere Spree zu unterhalten. Die Gewässerrandstreifen sind für notwendige Unterhaltungsarbeiten des Verbandes auf einer Breite von mindestens 5 m ab der Böschungsoberkante von Bebauung freizuhalten. Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 3. Änderung des FNP hat der Wasser- und Landschaftspflegeverband Ersatzmaßnahmen in Form von Böschungsbepflanzungen an

ausgewählten Gewässern 2. Ordnung als Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt angeregt.

3.9 110kV-Freileitung

Der Teilbereich A wird nahe der Kummersdorfer Straße in West-Ost Richtung von einer 110-kV-Freileitung gequert, die durch die E.DIS AG betrieben wird. Einer der Masten befindet sich innerhalb des Plangebiets. Die Möglichkeiten der Bebauung, Bepflanzung oder Nutzung von Flächen unterhalb der Freileitung und in einem Sicherheitsstreifen von rund 25 m beiderseits der Trassenachse unterliegen Beschränkungen. Maststandorte sind im Umkreis von 15,0 m von Bebauung freizuhalten.

Es ist beabsichtigt, das vorhandene, östlich des Plangebiets gelegene Umspannwerk neu in das Plangebiet zu integrieren und die weiterführende Leitung als Erdkabel zu verlegen. Eine Entwurfsplanung dafür liegt vor. Weitere Angaben, insbesondere zu den zu- und abführenden Leitungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erwartet.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Neu Boston 3“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets der Stadt Storkow geschaffen werden. Damit soll ein bedarfsgerechtes Angebot unterschiedlicher Gewerbegrundstücke vorgehalten werden, die der Erweiterung bestehender sowie der Ansiedlung neuer Betriebe dienen sollen.

Der künftige Bedarf an Gewerbeflächen wurde nach Art und Umfang in einer Untersuchung zur „Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs in der Stadt Storkow (Mark)“ (regioconsult 1/2022) näher bestimmt. Danach ist ein künftiger Gewerbeflächenverbrauch von 1,0 Hektar bis 1,2 Hektar pro Jahr zu erwarten. Unter der Annahme, dass die noch verfügbaren zusammen mit den neu auszuweisenden Gewerbeflächen für den Flächenbedarf der nächsten 20 Jahre vorsorgen sollen, ergibt sich ein Gesamtbedarf in der Größenordnung von 20 bis 24 ha. Dabei kann einerseits von einer stabilen Bedarfsentwicklung von lokalen Betrieben ausgegangen werden. Andererseits dürfte die Nachfrage nach Gewerbeflächen durch regional und überregional ausgerichtete Betriebe, u.a. aufgrund der günstigen Lage zum Flughafen BER und zur Tesla-Fabrik, bereits kurzfristig weiter anziehen. Dabei dürfte die Bedeutung von eher größeren Nachfragern wieder zunehmen. Entsprechend sollte eine flexible und stufenweise Entwicklung der neuen Fläche vorgesehen werden, die bereits in einer frühen Phase Ansiedlungen ermöglicht.

Inwieweit der Bedarf tatsächlich vor Ort wirksam werden kann, hängt wesentlich von den lokalen Rahmenbedingungen ab. Dazu gehört, dass Flächen in der nachgefragten Qualität auch tatsächlich verfügbar sind. Einen limitierenden Faktor wird der absehbare Arbeits- und Fachkräftebedarf darstellen. Aus Sicht der Landesplanung ist Storkow (Mark) jedoch eine der wenigen Städte im östlichen Entwicklungsraum, die über überdurchschnittliche Flächenpotenziale im Verhältnis zur Zahl der Einwohner sowohl für Gewerbe wie auch für Wohnen verfügen.

Um lokalen und regionalen Betrieben die notwendigen Entwicklungsflächen bereitstellen zu können, empfiehlt die o.g. Untersuchung zum Gewerbeflächenbedarf, bereits in einer ersten Phase fünf bis zehn Flächen mit kleineren Zuschnitten mit bis zu 3.000 m² zu ermöglichen. Mit Blick auf die skizzierten Entwicklungsmöglichkeiten könnten aber auch mittlere und grö-

ßere Flächenzuschnitte benötigt werden. Deshalb sollen in einer ersten Ausbaustufe zwei bis vier Flächen in der Größenordnung von ein bis zwei Hektar ermöglicht werden. Daneben sollen auch die Voraussetzungen für größere Ansiedlungen geschaffen werden, die im Bereich von zwei bis vier Hektar wahrscheinlich sind. Diese Flächen sollen planungsrechtlich so weit vorbereitet werden, dass im Falle einer konkreten Flächennachfrage eine Aktivierung kurzfristig möglich ist.

Mit Blick auf eine größtmögliche Flexibilität soll im Bebauungsplan eine Erschließungslösung verfolgt werden, die bei einer entsprechenden Bedarfsentwicklung auch die Aufteilung größerer zusammenhängender Flächen in kleinere Einheiten ermöglicht. Um ein weites Spektrum unterschiedlicher Betriebstypen abzudecken, sollen – wenn auch in untergeordnetem Umfang – Flächen in Industriegebieten angeboten werden, für Nutzungen, die in anderen Gebietskategorien nicht zugelassen werden können.

Bei der Planung sollen die im Baugesetzbuch sowie im LEPro und im LEP HR niedergelegten Grundsätze und Ziele des Umwelt- und Klimaschutzes durch entsprechende Auflagen zur Bebauung und Begrünung der Grundstücke und zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt berücksichtigt werden. Der Verkehr ist umfeldverträglich über vorhandene und neu anzulegende Gewerbegebietsstraßen abzuwickeln. Den Anforderungen des Lärmschutzes ist Rechnung zu tragen.

Ebenfalls berücksichtigt werden soll die gewachsene Einzelhandelsstruktur der Stadt Storkow. Das Hauptzentrum Altstadt mit dem angelagerten Versorgungsschwerpunkt Burgstraße/ Goethestraße soll nicht durch Ansiedlung zusätzlicher dezentraler Einzelhandelsangebote mit Zentrenrelevanz im Gewerbegebiet beeinträchtigt werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht nach derzeitigem Planungsstand eine Ausweisung von rund 20 ha Gewerbe- bzw. Industriegebiet vor. Die Zulässigkeit von Nutzungen bestimmt sich im Wesentlichen nach den Regelungen der §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung (Gewerbe- und Industriegebiete). Um einer Erosion des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt entgegenzuwirken, wird die Zulässigkeit von Einzelhandel auf eine Ausnahme für nicht zentrenrelevante Sortimente und auf einen eng begrenzten Werksverkauf begrenzt.

Die Gewerbegrundstücke können – mit Ausnahme einer 5 m breiten Vorgartenzone, von i.d.R. 10 m breiten Randstreifen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen und zur Kummersdorfer Straße sowie des Freileitungsbereichs der vorhandenen Hochspannungsleitung – im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,8 vollflächig nach den Bedürfnissen der gewerblichen Ansiedler überbaut werden. Die Gebäudehöhen werden mit 15 m über Straßenniveau so begrenzt, dass die Bebauung bei Heranwachsen der abschirmenden Baumkulisse durch diese weitgehend abgedeckt wird. Im Rahmen des zu beauftragenden Schallimmissionsgutachtens wird geprüft, ob und ggf. für welche Teilbereiche Lärmkontingente oder andere Maßnahmen zur Begrenzung der Immissionsbelastung umliegender Grundstücke festgesetzt werden müssen. In Abhängigkeit davon wird auch die Aufteilung der gewerblichen Bauflächen in Gewerbe- und Industriegebiete festgelegt.

Im Süden an der Kummersdorfer Straße wird eine Fläche für das geplante Umspannwerk der E.DIS AG vorgesehen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die aktuelle Entwurfsplanung für diesen Standort und ermöglicht dessen rückwärtige Erschließung durch die gebietsinterne Gewerbestraße, um – zumindest längerfristig – auf eine Zufahrt von der Landesstraße aus verzichten zu können. Die genaue Lage der zuführenden Freileitung mit Maststandort, soweit

gegenüber der Bestandssituation verändert, sowie die Trasse des in Richtung Stadt weiterführenden Erdkabels sind im weiteren Verfahren im Bebauungsplan zu berücksichtigen. In Abhängigkeit davon kann östlich des Umspannwerks eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf die gegenwärtigen Freileitungsschutzstreifen möglich werden.

Die gewerblichen Bauflächen werden zur offenen Landschaft hin durch private bzw. öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Breite abgeschirmt. Durch Pflanzbindungen für diese Flächen sollen die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet gemindert und eine (teilweise) Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt ermöglicht werden. Eine besondere Bedeutung kommt hier der 50 m breiten öffentlichen Grünfläche am westlichen Rand des Teilgebiets A zu, die zugleich die Immissionsbelastung der westlich angrenzenden Wohnbebauung mindern soll. Kompensationsmaßnahmen sind außerdem für eine an den Feldweg nach Neu Boston angrenzende öffentliche Grünfläche im Teilgebiet A sowie für die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Randbereiche des Grabens im Teilgebiet B vorgesehen. Das städtebauliche Konzept sieht außerdem Festsetzungen zu Baumpflanzungen sowie zur Begrünung von Dachflächen auf den Gewerbegrundstücken selbst vor. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung eines Teils der Dachflächen für Photovoltaikanlagen ab 2023 gesetzlich vorgeschrieben ist; dies steht einer Dachbegrünung jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Das *Teilgebiet A* soll vorrangig über eine Verlängerung der Neu Bostoner Straße erreicht werden, die in einem Wendepunkt für Lkw endet. Von dort wird der vorhandene Feldweg in Richtung der Siedlung Neu Boston angebunden. Ausgehend von der verlängerten Neu Bostoner Straße werden die einzelnen Grundstücke im Gewerbe- bzw. Industriegebiet über eine öffentliche Gewerbestraße erschlossen. Die Lage dieser Straße ermöglicht einerseits die Erschließung kleinerer Baugrundstücke (z.B. 0,2-0,3 ha) für örtliche Handwerks- und ähnliche Betriebe bzw. Dienstleister entlang der südöstlichen und südwestlichen Grenzen des Gewerbegebiets. Andererseits wird die Möglichkeit der Vermarktung großer zusammenhängender Bauflächen (max. ca 7 ha) auf der nordwestlichen Seite offengehalten. Im Falle einer anders gearteten Nachfrage kann diese durch Einfügung einer Privatstraße auch in kleinere Grundstücke unterteilt werden. In der Planzeichnung wird eine Möglichkeit der Parzellierung angedeutet, die jedoch lediglich der Veranschaulichung dient und nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist.

Falls sich im Ergebnis des zu beauftragenden Verkehrsgutachtens die Notwendigkeit einer zweiten Anbindung ergibt, kann diese entweder über eine weitere Zufahrt von der Lebbiner Straße aus (**Variante 1**) oder – in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger – über einen neuen Kreisverkehr direkt von der Kummersdorfer Straße (L 21) aus (**Variante 2**) erfolgen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden zunächst beide Erschließungsvarianten zur Diskussion gestellt. In Abhängigkeit von weiteren verkehrlichen Untersuchungen und Abstimmungen ist eine dieser Zufahrtsmöglichkeiten im Bebauungsplan sowie durch Grunderwerb zu sichern.

Das *Teilgebiet B* wird über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Lkw von der für den Gewerbeverkehr ausgebauten nördlichen Lebbiner Straße aus erschlossen, über die bereits im Vorfeld des Straßenneubaus erste Gewerbegrundstücke erreicht werden können. Damit wird eine bedarfsgerechte Vermarktung vor allem für kleine und mittlere Betriebsgrößen (0,2 bis max. 1,5 ha) ermöglicht. Auch hier ist die künftige Grundstücksbildung nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Zur Umsetzung der Planung, insbesondere zur Durchlegung der Erschließungsstraße und zur Bildung sinnvoll nutzbarer Grundstücke, werden voraussichtlich ein freihändiger Flä-

chenerwerb oder die Durchführung eines freiwilligen oder förmlichen Umlegungsverfahrens erforderlich.

5. Erläuterung der Festsetzungen *(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

6. Umweltbericht *(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB „zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ aufgefordert,

7. Auswirkungen der Planung *(wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

8. Verfahren

8.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Storkow (Mark) hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Neu Boston 3" am 22.4.2021 beschlossen und dabei auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch hingewiesen.

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21 Nr. 5).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17 Nr. 28).

B-Plan „Gewerbegebiet Neu Boston 3“

Textliche Festsetzungen

Vorentwurf, Stand: 7. Februar 2022

Zwischenüberschriften und Anmerkungen (kursiv) sind nicht Gegenstand der Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1.1) Ausschluss bestimmter Arten von zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

In den Gewerbegebieten GE und GEe sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

In den Industriegebieten GI sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

In den Gewerbegebieten GE und GEe sind Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

In den Industriegebieten GI sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

(1.2) Ausschluss und Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

In den Gewerbegebieten GE und GEe sowie in den Industriegebieten GI sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die auch an den Endverbraucher verkaufen, unzulässig. Abweichend davon können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die auch an Endverbraucher verkaufen zugelassen werden, wenn sie folgende nicht zentrenrelevante Sortimente führen:

- Möbel, Küchen, Teppiche
- Farben, Tapeten, Bodenbeläge
- Bau- und Heimwerkerartikel, Werkzeuge, Maschinen
- Gartenbedarf, Gartenmöbel, Freilandpflanzen
- Baustoffe, sanitäre Keramik, sanitäre Artikel
- Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeugteile und -zubehör
- Motorräder, Motorradteile und -bedarf
- Sportgroßgeräte, Campingartikel
- Sport- und Freizeitboote und Zubehör

In den Gewerbegebieten GE und GEe sowie in den Industriegebieten GI können Verkaufsflächen von bis zu 100 m² je Betrieb für den Verkauf an den Endverbraucher bei funktionaler Zuordnung zu einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem jeweiligen Betrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und auf dieser Verkaufsfläche ausschließlich im Plangebiet hergestellte oder im Plangebiet weiter verarbeitete Produkte veräußert werden.

(1.3) Emissionskontingentierung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

(Wird im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Ergebnisse eines Immissionschutzgutachtens ergänzt)

2. Maß der Nutzung

(2.1) Oberkante baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten zulässigen Oberkante durch aufgehende Wände, Dachflächen und Dachaufbauten um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

3. Bauweise

(3.1) abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine abweichende offene Bauweise festgesetzt.

Die Grenzabstände gemäß Brandenburgischer Bauordnung sind einzuhalten.

Die Gebäudelänge darf maximal 80 Meter betragen.

4. Grünfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

(4.1) Dachbegrünung

In den Gewerbegebieten GE und GEe sowie in den Industriegebieten GI sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen, Treppenhäuser, Belichtungsflächen, Entfluchtungen und zur Wartung erforderliche Zuwegungen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(4.2) Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den Baugebieten

In den Gewerbegebieten GE und GEe sowie in den Industriegebieten GI sind Fahrwege und Stellplätze für Pkw, Fußwege sowie alle befestigten Funktionsflächen, soweit sie nicht für Lkw genutzt werden, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(4.3) Pflanzgebot für ebenerdige Stellplatzanlagen

In den Gewerbegebieten GE und GEe sowie in den Industriegebieten GI sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen durch Bäume zu gliedern. Je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen gilt nicht für Stellplätze auf unter- oder überbauten Flächen.

(4.4) Baumpflanzungen entlang der Planstraßen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind straßenbegleitend Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, wie folgt zu pflanzen:

- Planstraße 1: 58 Bäume

- Planstraßen 2, 3, 4 und 5: insgesamt 142 Bäume
Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

(Anzahl entspricht 2 Reihen im Abstand von 15 m, wird im weiteren Verfahren geprüft)

(4.5) Baumpflanzungen in den Baugebieten

In den Baugebieten ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

(Flächenangabe und Anzahl wird im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Ausgleichserfordernisse geprüft)

(4.6) Eingrünung der Baugebiete

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „A“ sind auf der gesamten Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Dabei sind je 100 m² Fläche ein Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, und 65 Sträucher anzupflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

(Flächenangabe und Anzahl wird im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Ausgleichserfordernisse geprüft)

(4.7) Eingrünung zur Landesstraße

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „B“ sind mittig mit einer durchgehenden freiwachsende Hecke zu bepflanzen. Dabei ist eine dichte Strauchpflanzung dreireihig mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro Quadratmeter mit einer Mindestgröße von 100 cm anzulegen. Die Sträucher der Strauchreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

(Flächenangabe und Anzahl wird im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Ausgleichserfordernisse geprüft)

(4.8) Anlage einer Streuobstwiese

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „Streuobstwiese“ ist auf der gesamten Fläche eine Streuobstwiese anzulegen. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Gräsermischung einzusäen. Je 100 m² Fläche ist ein Obstbaum zu pflanzen (Hochstamm, ortstypische robuste Sorten). Die Bäume sind gegen Wildfraß zu schützen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und durch regelmäßige Mahd (2 mal im Jahr) und durch Schnitt der Bäume (nach Abschluss des Erziehungsschnitts ca. alle 2 – 3 Jahre Erhaltungsschnitt) zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

(Flächenangabe und Anzahl wird im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Ausgleichserfordernisse geprüft)

(4.9) Verwendung gebietsheimischer Gehölzarten

Für die in den textlichen Festsetzungen 4.3 bis 4.8 festgesetzten Anpflanzungen ist nur die Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Laubgehölze gemäß des „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 02. Dezember 2019 zulässig.

(Wird im weiteren Verfahren geprüft)