B e r a t u n g s v o r l a g e

Gemeinde Grünheide (Mark)

Vorlage-Nr.		Beratungsgremien		zur Behandlung vorgesehen	Termin Sitzung	behandelt (Datum)
0020/21		1	Ortsbeirat	x	31.05.2021	19.04.2021
		2	Hauptausschuss			
x	öffentlich	3	Finanzausschuss			
	nichtöffentlich	4	Ausschuss f. BOW	x	10.06.2021	
		5	Ausschuss f. ONUTGV			
		6	Ausschuss f. SJKS			
Amt/Fraktion		Bauamt				
Datum der Erstellung		06.04.2021 / 20.05.2021				
Vermerke zu Änderungen		(am/durch/Begründung)				

Betreff:

Beratung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Gewerbegebiet Hangelsberg Nord" und zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Regelverfahren

Rechtsgrundlage:

§ 2 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg
§§ 1 und 2 Baugesetzbuch
§ 8 Abs. 3 BauGB

Bezug:

- Antrag des Eigentümers des ehemaligen MDSG-Geländes („Eigentümer“) auf planungsrechtliche Sicherung des bebauten Bereiches und Schaffung von Planungsrecht für unbebaute Teilbereiche des Plangebietes (Entwicklungsbereich)
- Präsentation im Ortsbeirat vom 19.04.2021 mit allgemeinen und öffentlichen Entwicklungszielen

- Ausweisung von Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen, insbesondere Logistik
- Ausweisung von Flächen für Anlagen der Wassergewinnung und -bereitstellung
- Ausweisung von Teilflächen zum Erhalt des Waldbestands
- Sicherung bestehender Wohnnutzungen
- Ausweisung von Flächen für Nahversorgung
- Ausweisung von Flächen für soziale Einrichtungen (z.B. Bildungsstandort)
- Sicherung und Herstellen der Verkehrsanbindung

Beratungsvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grünheide (Mark) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ für das im Anhang dargestellte Entwicklungsgebiet. Der Geltungsbereich ist in der Anlage als Bestandteil der Beschlussvorlage dargestellt. Planungsziel ist die Sicherung des bebauten Bereiches des Plangebietes und die Schaffung von Planungsrecht für unbebaute Teilbereiche des Plangebietes. Die Gemeindevertretung beschließt ebenfalls, dass der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 entsprechend diesem Planungsziel geändert werden soll.

Der Eigentümer hat bereits seine Bereitschaft erklärt, die im Zusammenhang mit der Planrechtschaffung entstehenden Verfahrens- und Planungskosten zu übernehmen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einzelheiten hierzu im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit dem Eigentümer festzuschreiben.

Der Vorentwurf der Planung ist von der Verwaltung zu prüfen und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Der Eigentümer des MDSG-Geländes beabsichtigt die Umstrukturierung des Geländes im Rahmen der bisherigen Nutzung als Logistik- und Gewerbestandort des Ortsteiles Hangelsberg. Anlässlich der Nachnutzung, Ertüchtigung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes im Bereich einer ehemals militärisch genutzten Konversionsfläche soll die verkehrliche Erschließung des Plangebiets

neu geregelt werden, um dessen Anbindung zu verbessern und auch langfristig verträglich zu gestalten.

Für die Zukunftsfähigkeit des Plangebiets und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich nördlich des Bahnhofes Hangelsberg, als Gewerbestandort für die Verknüpfung von Gemeinbedarf und gewerblicher Entwicklung, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes unerlässlich, der auch die Erweiterung der bisher bebauten Flächen um Bereiche für den Gemeinbedarf und weitere gewerbliche und industrielle Nutzungen beinhaltet.
Die gesetzlich gebotene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren sichergestellt werden.

Empfehlung des Ausschusses			
	ja	nein	Enthaltung
Die Vorlage wird zur Beschlussfassung empfohlen:			
Die Vorlage wird zur Wiedervorlage empfohlen:			
Die Vorlage wird von der Tagesordnung abgesetzt:			
Folgende Änderungsvorschläge werden unterbreitet:			

Amtsleiter Vorsitzende/r Gremium

Gemeinde Grünheide (Mark)

Beschlussvorlage/Beschluss

Gemeindevertretung Grünheide (Mark)

Beschlussgremium	Vorlage-Nr.	Datum der Sitzung	TOP	öffentlich	nicht öffentlich
Gemeindevertretung	0020/21			x	
Amt		**Datum der Erstellung**		06.04.2021	

Betreff:

Beratung und Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Gewerbegebiet Hangelsberg Nord" und zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Regelverfahren

Rechtsgrundlage:

Bezug:

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grünheide (Mark) beschließt

Begründung:

Stellungnahme der Kämmerei	ja	nein
Beträge stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung		
außerplanmäßige Einnahmen		
Bemerkungen der Kämmerei:		

Unterschrift Kämmerei

Unterschrift Bürgermeister

Die vorstehende Beschlussvorlage wurde zum Beschluss erhoben:

gesetzlich gewählte Vertreter		**19**	
anwesende Vertreter			
Beschlossen mit dem Ergebnis			**Protokoll über die Sitzung der Gemeindevertretung vom:**
ja	**nein**	**Enthaltungen**	
			Seite:
Beschluss-Nr.:			

Bemerkungen:

Aufgrund des § 22 der KVerf des Landes Brandenburg

☒ waren keine Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen*

☐ haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:*

* zutreffendes bitte ankreuzen

- Christiani -
Bürgermeister

(Siegel)

- Eichmann -
Vorsitzende der Gemeindevertretung

Herrn
Arne Christiani
Bürgermeister der Gemeinde Grünheide (Mark)
Am Marktplatz 1
15537 Grünheide

Einleitung des Verfahrens zur Planrechtschaffung nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) – ehemaliges NVA-Areal Grünheide (Mark), OT Hangelsberg

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Christiani,

bezugnehmend auf unsere Interessenbekundung und die persönlichen Gespräche mit Ihnen über die Entwicklung unseres Grundstücks („Projektgrundstück", vgl. Anlage 1) und des potentiellen Gesamtentwicklungsgebiets („Entwicklungsgebiet", vgl. Anlage 2) in Grünheide (Mark), OT Hangelsberg, beabsichtigen wir die Umsetzung der erforderlichen Planrechtschaffung. Dazu möchten wir hiermit noch einmal das Interesse und die Bereitschaft zur Zusammenarbeit bei der Aufstellung des erforderlichen Bauplanungsrechts erklären.

Das gemeinsame Ziel sollte sein, dass der zukünftige Bebauungsplan (Angebots-Bebauungsplan) mindestens für das Projektgrundstück, wie in Anlage 3 dargestellt, eine Nutzung als Gewerbe- und Industriestandort (Logistik/Produktion/Light Industrial) ermöglicht. Grundsätzlich können wir uns auch die Verortung eines Bildungsstandorts und eines Nahversorgungsstandorts auf geeigneten Flächen vorstellen. Diese Nutzung ist unabhängig vom Gewerbe- und Industriestandort und darf deren Betrieb auch nicht beeinträchtigen.

Wir bitten Sie, die notwendigen Schritte für die Einleitung des Planverfahrens (Änderung/Aufstellung des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplans) zu veranlassen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung unseres Vorhabens einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu schaffen.

I – ist bereit, die im Zusammenhang mit der Planrechtschaffung entstehenden Verfahrenskosten zu übernehmen bzw. der Gemeinde zu erstatten. Wir regen an, die Einzelheiten hierzu in einer gesonderten Vereinbarung (z.B. städtebaulicher Vertrag) zwischen der Gemeinde und der PANTA 181 zu regeln.

PANTA 181 Grundstücks-gesellschaft m.b.H. & Co. KG
Haegbarg 30
22391 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 60606-0
Telefax: +49 (0) 40 60606-5230

Amtsgericht Hamburg
HR A Nr. 123294
Steuernr. 50/680/03786

Persönlich haftende Gesellschafterin:
ECE Projekt GmbH
Amtsgericht Hamburg
HR B Nr. 119288

Geschäftsführung:
Alexander Otto
Claudia Plath

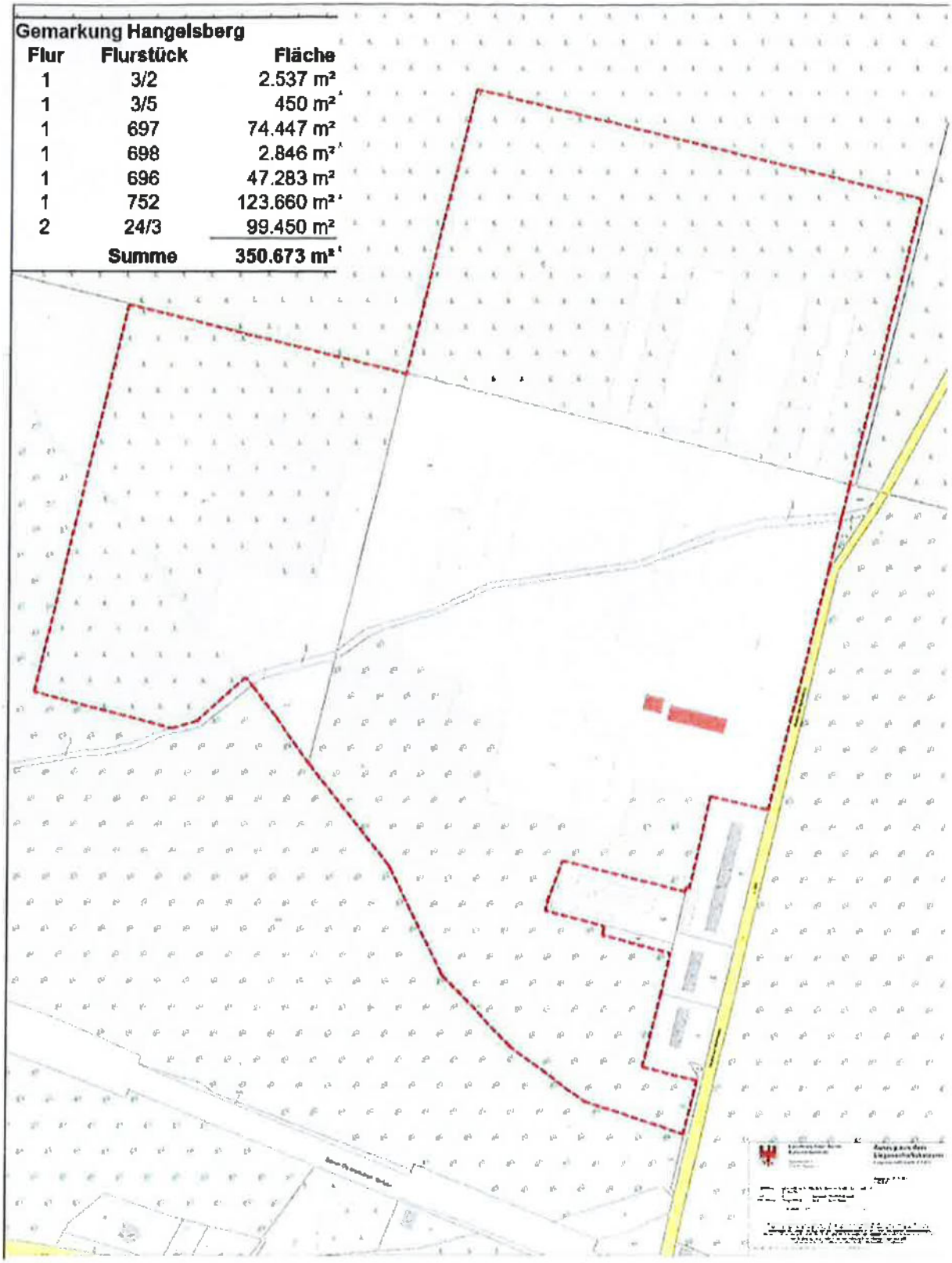
Bankverbindung:
Deutsche Bank AG, Hamburg
IBAN: DE78 2007 0000 0086 9892 00
BIC: DEUTDEHHXXX

Wir freuen uns, die nächsten Schritte der Planrechtschaffung im Hinblick auf die Entwicklung des Areals mit Ihnen in den kommenden Monaten gemeinsam zu gehen.

Mit freundlichen Grüßen aus Hamburg

Anlage 1: Projektgrundstück in Grünheide (Mark), OT Hangelsberg

Gemarkung Hangelsberg		
Flur	**Flurstück**	**Fläche**
1	3/2	2.537 m²
1	3/5	450 m²*
1	697	74.447 m²
1	698	2.846 m²*
1	696	47.283 m²
1	752	123.660 m²*
2	24/3	99.450 m²
	Summe	**350.673 m²***



Anlage 2: Entwicklungsgebiet in Grünheide (Mark), OT Hangelsberg

GreenWorkPark Grünheide

Anlage Entwicklungsgebiet

ohne

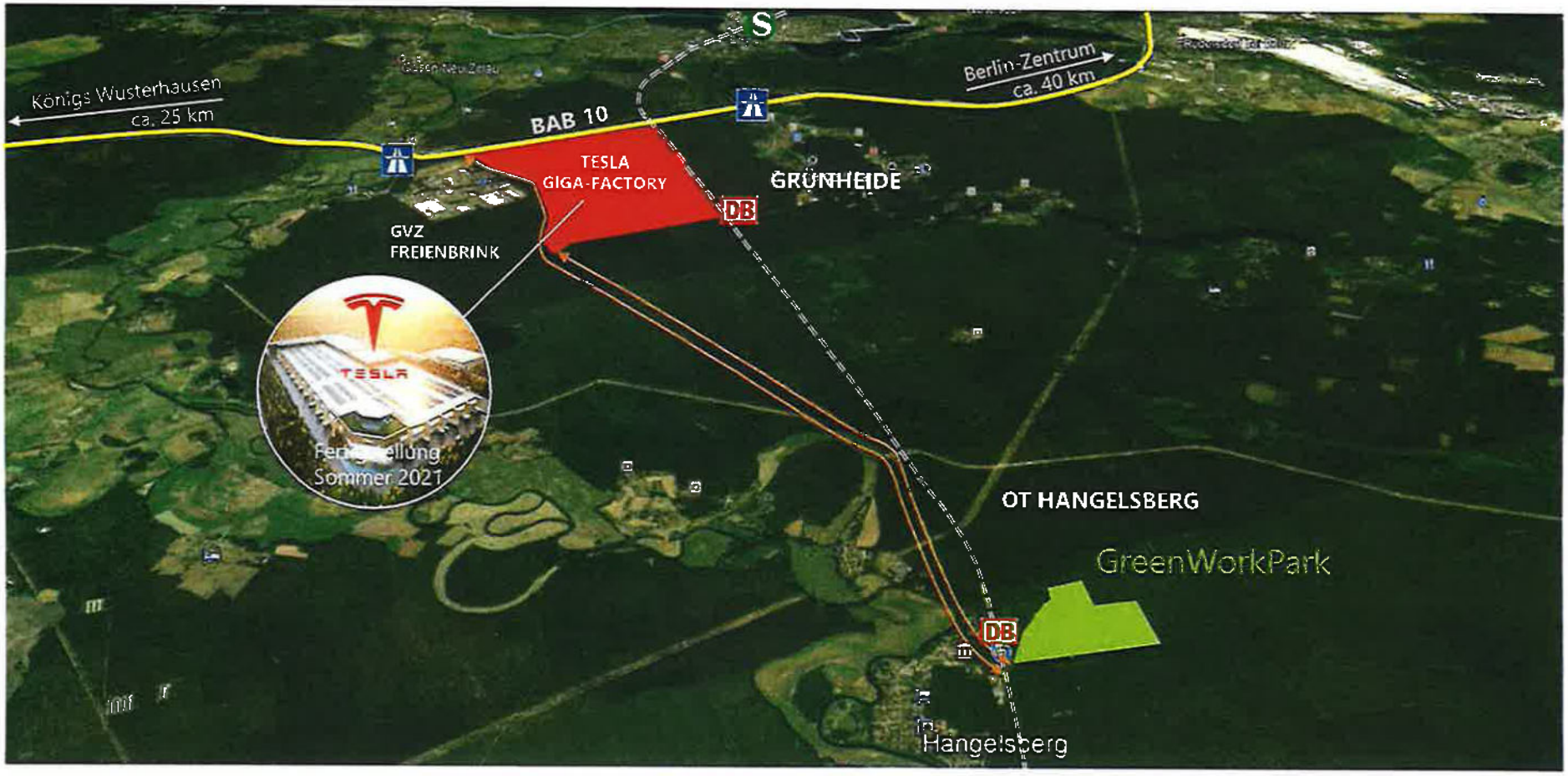
26.03.2021

ANLAGE 3

Einleitung des Verfahrens zur Planrechtschaffung nach § 2 Baugesetzbuch

GreenWorkPark Grünheide

Lage in der Metropolregion Berlin-Brandenburg | Einzugsgebiet der TESLA Giga-Factory

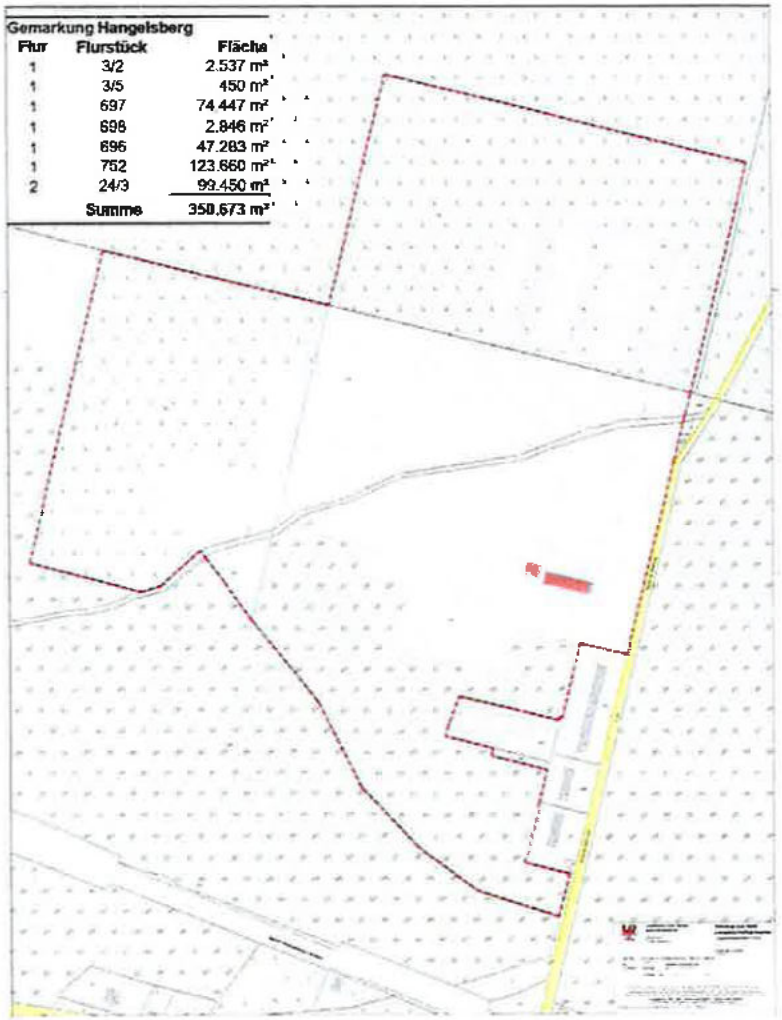


GreenWorkPark Grünheide

Visualisierung

GreenWorkPark **Grünheide**

Bauleitplanung | Aufstellung Bebauungsplan | Aufstellung/Änderung Flächennutzungsplan



Gemarkung Hangelsberg		
Flur	Flurstück	Fläche
1	3/2	2.537 m²
1	3/5	450 m²
1	697	74.447 m²
1	698	2.846 m²
1	696	47.283 m²
1	752	123.660 m²
2	24/3	99.450 m²
	Summe	350.673 m²

Ziel: Planrechtschaffung für ehemaliges NVA-Areal

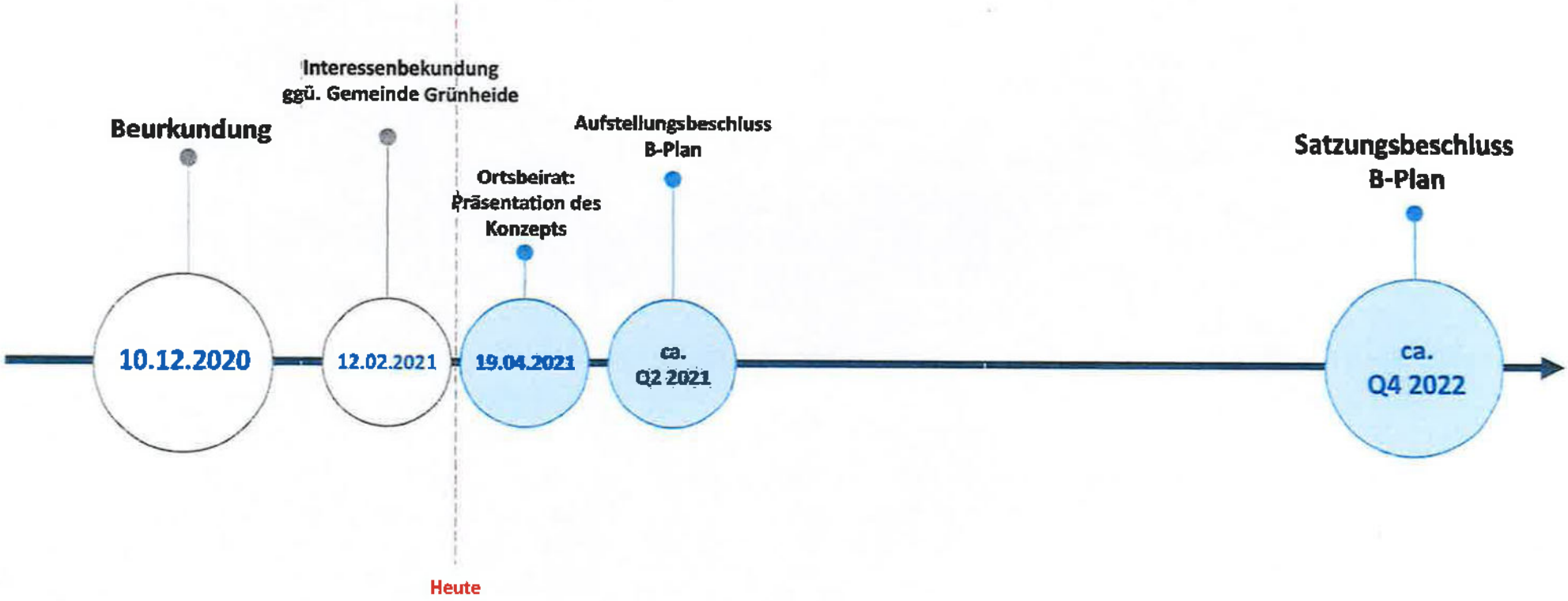
Aufstellung eines Bauplanungsrechts mit Ausweisung als **Gewerbegebiet** („GE"), **Industriegebiet** („GI") und/oder **Sondergebiet Logistik** („SO Logistik") unter Einbezug eines potentiellen **Bildungsstandorts** (Bildungscampus mit Schule und/oder Hochschule) sowie eines **Einzelhandelsstandorts** auf ausgelagerten Flächen.

Idealerweise sind im zukünftigen Planrecht für eine uneingeschränkte Nutzung folgende Mindestanforderungen erfüllt:

- Eignung für Logistik/Produktion/Light Industrial im 24/7-Betrieb.
- Keine Einschränkungen bzgl. Art und Menge der zu lagernden und umzuschlagenden Stoffe.
- Betriebe und Anlagen zur Logistiknutzung sind bauliche Höhen von mindestens 15 m zulässig.
- Im Falle festgesetzter flächenbezogener Schallleistungspegel (LEK) gemäß DIN 45691 sollten für die Betriebe und Anlagen Werte von mindestens 52,5 db nachts und mindestens 67,5 db tags oder im Fall anderer (oder keiner) Festsetzungen Werte möglich sein, die diesen flächenbezogenen Schalleistungspegeln rechnerisch gleichkommen.

GreenWorkPark Grünheide

Timeline



Anlage zum Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“, Gemeinde Grünheide (Mark) sowie

Änderung Flächennutzungsplan, Gemeinde Grünheide (Mark)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 57 „Gewerbegebiet Hangelsberg Nord“ umfasst das Gebiet westlich der L385, nördlich der Bahnstrecke Berlin - Frankfurt (Oder) und Bahnhof Hangelsberg sowie einem westlichen Streifen als Verbindung zur L38.
Im Plangebiet liegen die folgenden Flurstücke der **Gemarkung Hangelsberg,**
Flur 1 FS 1, 2, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 5, 6 (tlw.), 28 (tlw.), 546, 547, 548, 549, 647, 667 (tlw.), 668 (tlw.), 672, 676, 696, 697, 698, 699, 749, 750, 751, 752, 753, 835, 790, 830, 831 (tlw.), 834, 677 (tlw.),.
Flur 2, FS 24/3, 26 (tlw.), **Flur 4** FS 8 (tlw.)
(siehe Anlage 1: Lageplan Geltungsbereich).

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57 hat eine Größe von ca. 74 ha.

Bestehende Situation

Das Plangebiet ist bisher durch logistische und gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzungen und forstliche Nutzung geprägt.

Das Plangebiet ist über die Landesstraße L 385 verkehrlich erschlossen und über die L38, die B 1 sowie den dem Autobahnanschluss Freienbrink (A 10) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die L385 kreuzt im Bereich des Bahnhofes Hangelsberg die Bahngleise der Bahnstrecke Berlin - Frankfurt (Oder). Durch das Plangebiet verlaufen noch Reste ehemaliger Gleisanschlüsse, welche aber weitestgehend rückgebaut wurden.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlässlich der Nachnutzung, Ertüchtigung und Erweiterung des vorhandenen Logistik- und Gewerbestandorts im Bereich einer ehemals militärisch genutzten Konversionsfläche, soll die verkehrliche Erschließung des Plangebiets neu geregelt werden, um die Anbindung zu verbessern und auch langfristig verträglich zu gestalten. Die Standortvorteile der Lage am übergeordneten Straßen- und Schienennetz sollen für den Personen- und Güterverkehr genutzt werden. Für die Neuregelungen einschließlich der erforderlichen Erschließung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 57 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausweisung von Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen, insbesondere Logistik Gewerbe, / Industrie- und/oder Sondergebiet Logistik
    - Neustrukturierung, Ausbau und Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets
- Sicherung vorhandener Wohnnutzungen:
    - ggf. Neustrukturierung der Nebenanlagen
- Sicherung/ErhaltAusweisung von Teilflächen zum Erhalt des Waldbestands
    - ggf. Neustrukturierung und Waldumbaumaßnahmen
- Ausweisung neuer Sondernutzungen:
    - Neubau von Anlagen einerAusweisung von Flächen für regionalen Wassergewinnung und -bereitstellung

- Neubau einesAusweisung von Flächen für eine Nahversorgungers / Lebensmittel
- Neubau Ausweisung von Flächen für einen Bildungseinrichtungen Bildungsstandort oder sozialen Einrichtungen

- Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen:
    - Neubau der Landesstraße L385 als Umgehung und Entlastung des Bahnübergangs der Bahntrasse der Regionalbahn RE1
    - Neubau eines niveaufreien Kreuzungspunktes L385 und Bahntrasse
    - Neubau einer Anschlussstelle an die Landesstraße L38 im Bereich des Abzweigs Siedlung Spreetal

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da eine Kreuzungsvereinbarung für die neue Bahntrassenquerung zwischen Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßenwesen LS) und der DB Netz AG erforderlich ist, und die Planungshoheit nicht allein bei der Gemeinde liegt, wird **ein planfeststellungsersetzender Bebauungsplan** angestrebt. Die Art des Verfahrens ist mit den beteiligten Behörden abzustimmen. Ggf. ist hierfür eine Planungsvereinbarung zwischen Kommune, LS und der Bahn (wahrscheinlich DB Netz) sowie eine diesbezügliche Begründung erforderlich.

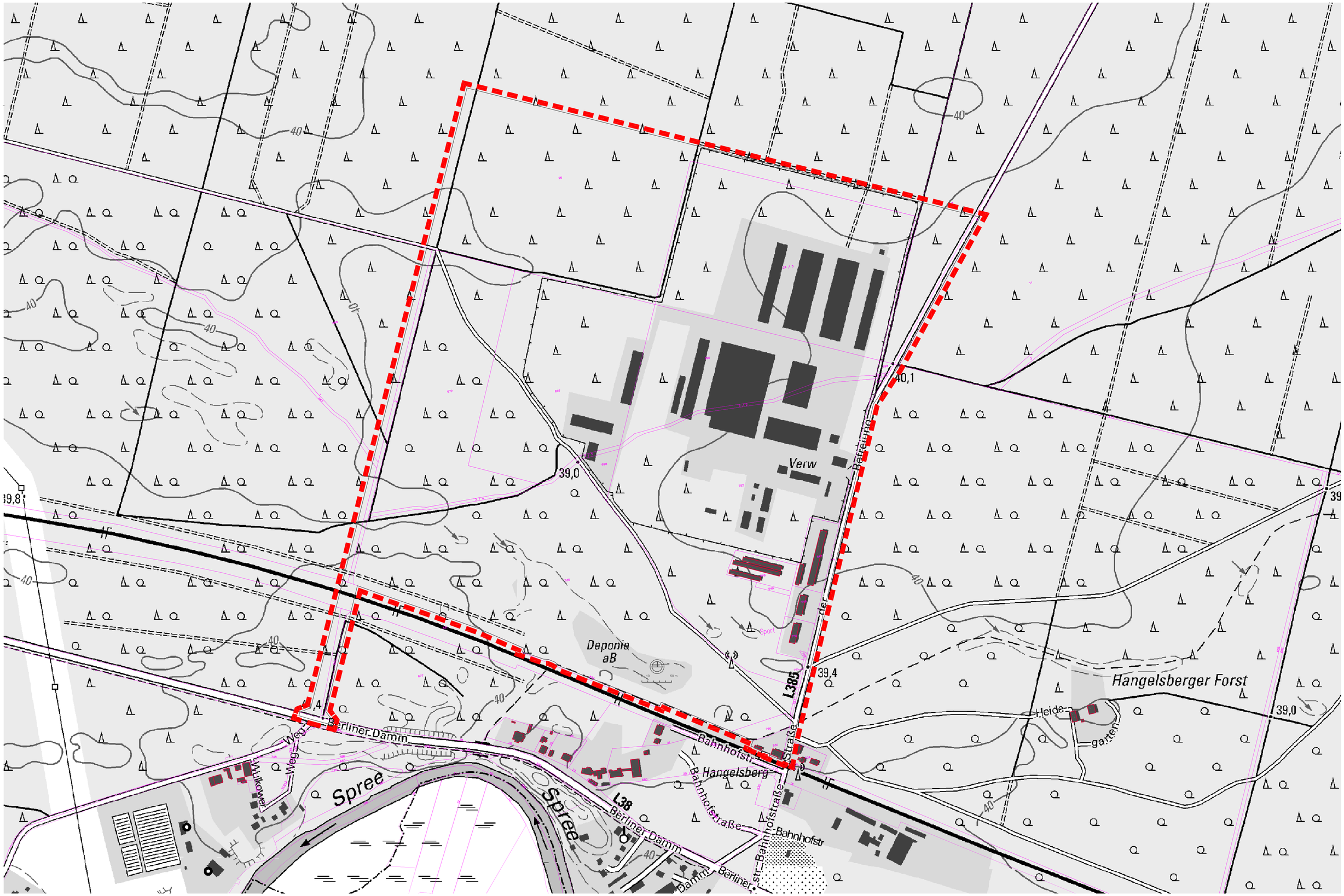
<u>Änderung des Flächennutzungsplans</u>

Die …. Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplans (FNP) ist erforderlich. Der FNP weist für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen, Mischbauflächen, Wohnbauflächen, Bahnanlagen, übergeordnete Straßenverbindungen und Wald aus. Die Neuplanung soll in den FNP aufgenommen werden. Durch die geplanten Ausweisungen werden Teile das Landschaftsschutzgebiet „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ tangiert.

Das Änderungsverfahren des FNP soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Anlage 1 Lageplan Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57

Anlage 2 Lageplan Geltungsbereich geplante …. Änderungen des geltenden Flächennutzungsplans



Grünheide B-Plan 57 **Stand 17/05/2021 FIRU mbH** **Planung Geltungsbereich des Bebauungsplanes** **Anlage 1**

Grünheide FNP Änderung zum B-Plan 57 Stand 17/05/2021 FIRU mbH Planung Geltungsbereich der Änderung Anlage 2