

**Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
für das Grundstück Industriestraße 3, 15848 Beeskow**

Antragsteller vertreten durch
YO Immobilien GmbH & Co. Besitz KG
Herr Alexander Hinz
Juliushof 7, 12051 Berlin
Fon +49 30 632271130
info@yo-immobilien.de

Plangebiet Industriestraße 3
Flur 2, Flurstücke 274/13, 274/15, 277/8, 277/9, 343, 373, 375

Antrag Hiermit beantragen wir die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück Industriestraße 3 (Flur 2, Flurstücke 274/13, 274/15, 277/8, 277/9, 343, 373, 375). Die Abgrenzung des geplanten Umgriffs kann der Anlage entnommen werden.

Lage Das Grundstück liegt im Norden der Stadt Beeskow, südlich der Industriestraße und wird über diese erschlossen. Es hat eine Fläche von ca. 3,8 ha.

Bestand Das Grundstück ist im Nordwesten an der Industriestraße durch zwei eingeschossige ca. 50 m lange Baukörper und Erschließungsflächen baulich vorgeprägt. Der südliche Bereich des Grundstücks ist unbebaut und durch Wiesenflächen und weiter Richtung Süden durch dichter werdende Baumstrukturen geprägt.

Anlass Als Eigentümer des Grundstücks planen wir, auf dem Grundstück sowohl Gewerbe- als auch Wohnnutzungen zu realisieren. Dabei soll sich Gewerbe im nördlichen Bereich des Plangebiets im Zusammenhang mit den dort an das Plangebiet angrenzenden Gewerbenutzungen konzentrieren. Wohnnutzungen sind im Süden des Plangebiets vorgesehen. Die Erschließung soll von Norden über die Industriestraße erfolgen und im südlichen Teil als Ringerschließung mit Richtungsverkehr abschließen. In Richtung Osten kann es fußläufig an den Waldweg in Verlängerung der Raßmannsdorfer Straße angeschlossen werden.

Planungsrecht Der Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar.

Die geplanten Nutzungen sind auf Grundlage des Flächennutzungsplans nicht umsetzbar. Die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung des Vorhabens sollen über den Bebauungsplan geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren inkl. Umweltbericht aufgestellt werden.

Das Grundstück soll entsprechend der Struktur des Gebiets und der umgebenden Strukturen im nördlichen Teil für gewerbliche Nutzungen und im südlichen Teil für gemischte bzw. Wohnnutzungen festgesetzt werden.

gez. i.A. Alexander Hinz



Anlage Grobkonzept August 2021

Beeskow - An der Industriestraße

August 2021



Beeskow - An der Industriestraße

August 2021 | 1

Lage in der Stadt

Lage ca. 1 km (Luftlinie) nördlich
der Altstadt von Beeskow

Bahnhof Beeskow ca. 700 m (Luftlinie) in
südöstlicher Richtung



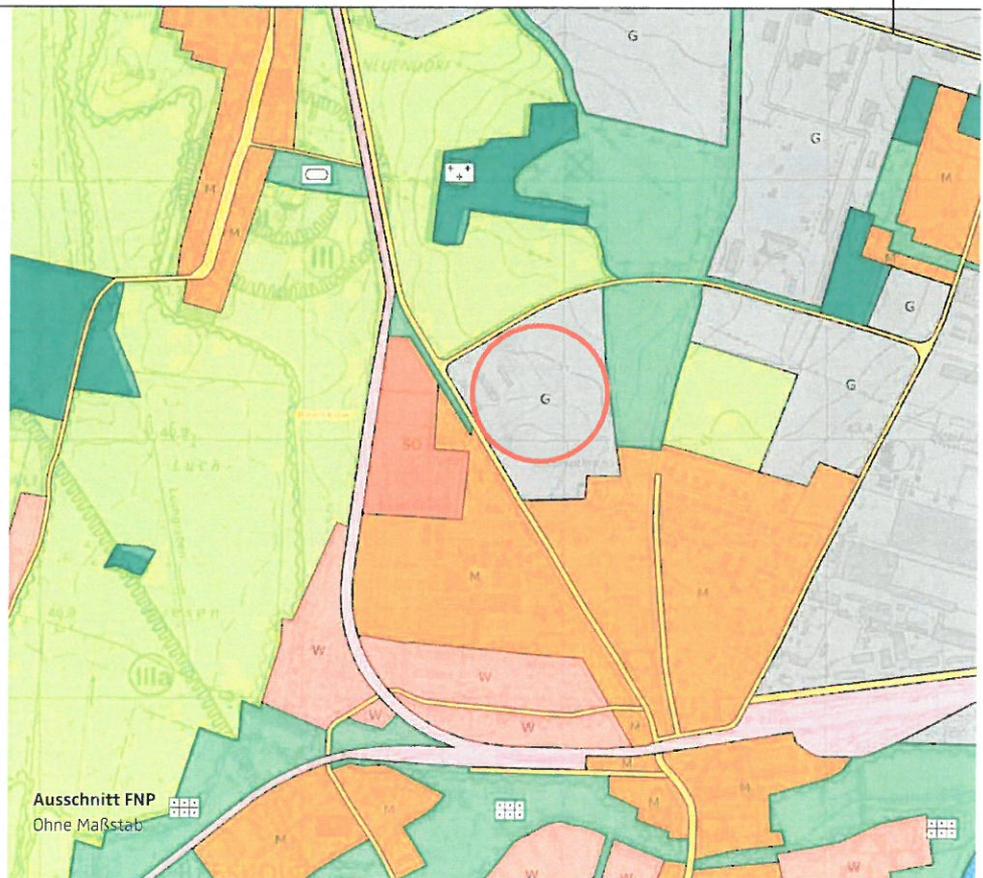
Beeskow - An der Industriestraße

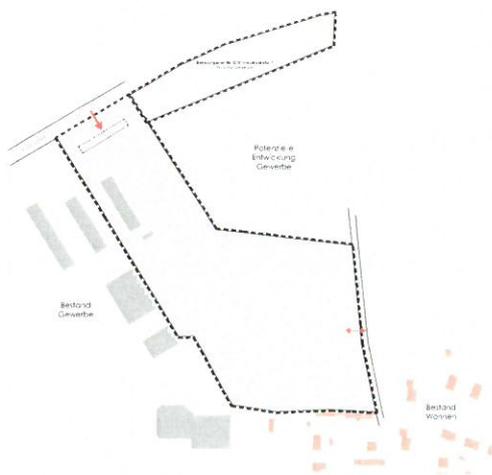
August 2021 | 2

Flächennutzungsplan

Darstellung des Plangebiets als Gewerbefläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Angrenzende Mischgebietsflächen (Süden)





Nutzungsvariante 1

Festsetzung Gewerbegebiet entsprechend FNP

Ein Grundstück

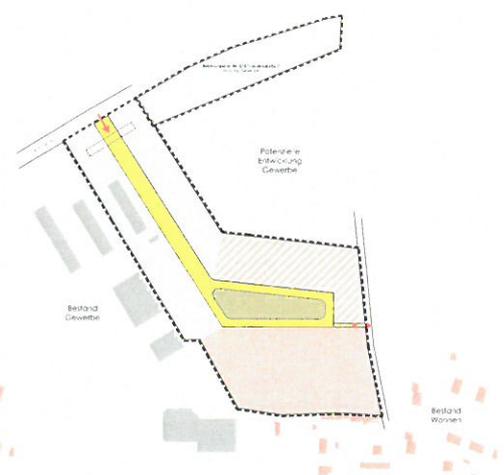


Nutzungsvariante 2

Festsetzung Gewerbegebiet entsprechend FNP

Sticherschließung mit Wendeanlage

Mehrere Grundstücke unterschiedlicher Größe möglich



Nutzungsvariante 3

Teil Gewerbe / Teil Wohnen

-> Festsetzung unterschiedlicher Gebiete
(Gewerbe- / Misch- / Wohngebiet)

Änderung FNP notwendig

Zuordnung Gewerbe (Norden) / Zuordnung Wohnen (Süden)

Beeskow - An der Industriestraße

August 2021 | 4

Variante 1

Städtebauliches Konzept

(Nutzungsvariante 3)

Mittig durch das Gebiet verlaufende Erschließung von der Industriestraße im Norden, um beidseitig Erschließung der Grundstücke zu ermöglichen

Im Süden Ringerschließung mit Richtungsverkehr um grünen Anger/ Quartiersplatz

Fuß- und Radwegeverbindung zum Waldweg (Osten) und Richtung Fürstenwalder Str. (Westen)

Gewerbe zu Gewerbe (Norden)

Wohnen zu Wohnen (Süden)

Reihenhaus- und Doppelhausstruktur in Wohnclustern südlich des Angers

Teilweiser Erhalt des Bestandes



Beeskow - An der Industriestraße

August 2021 | 5

Variante 2

Städtebauliches Konzept

Mittig durch das Gebiet verlaufende Erschließung von der Industriestraße im Norden, um beidseitig Erschließung der Grundstücke zu ermöglichen

Im Süden Ringschließung mit Richtungsverkehr um bebaute Mitte

Fuß- und Radwegeverbindung zum Waldweg (Osten) und Richtung Fürstenwalder Str. (Westen)

Gewerbe zu Gewerbe (Norden)

Wohnen zu Wohnen (Süden)

Reihenhausstruktur in Wohnclustern südlich der Mitte, Einfamilienhausbebauung sowohl in als auch nördlich der Mitte

Kein Erhalt des Bestandes



Lageplan
Maßstab (A4 1:2000)

Beeskow - An der Industriestraße

August 2021 | 6

Vorläufige Flächenbilanz Version 1

V1	Fläche	In %	Gebäude	GRZ	Geschosse	BGF	GFZ
MI 1.1	11.064	29,05%	2.964	0,27	3,5	10.374	0,94
MI 1.2	6.452	16,94%	2.019	0,31	3,5	7.067	1,10
Zw.Summe	17.516	45,99%	4.983	0,28		17.441	1,00
MI 2	12.270	32,22%	3.198	0,26	2,5	7.995	0,65
Summe	29.786	78,21%					
Grünfläche	2.281	5,99%					
Verkehrsfläche	6.020	15,81%					
Summe	38.087	100,00%					

Lageplan
 Maßstab (A4 1:2000)
 0 10 20 30 40 50



Beeskow - An der Industriestraße

August 2021 | 7

Vorläufige Flächenbilanz Version 2

V2	Fläche	in %	Gebäude	GRZ	Geschosse	BGF	GFZ
MI 1.1	4.654	12,22%	1.408	0,30	3,5	4.928	1,06
MI 1.2	7.456	19,58%	2.132	0,29	3,5	7.462	1,00
Zw.Summe	12.110	31,80%	3.540	0,29		12.390	1,02
MI 2.1	4.847	12,73%	1.120	0,23	2,5	2.800	0,58
MI 2.2	10.659	27,99%	2.694	0,25	2,5	6.735	0,63
MI 2.3	4.092	10,75%	1.271	0,31	2,5	3.178	0,78
Zw.Summe	19.598	51,47%	5.085	0,26		12.713	0,65
Summe	31.708	83,27%					
Grünfläche	293	0,77%					
Verkehrsfläche	6.076	15,96%					

Lageplan
 Maßstab (A4 1:2000)
 0 10 20 30 40 50



Beeskow - An der Industriestraße

August 2021

8

Erschließungssituation

Gewünschte Erschließung am westlichen Plangebietsrand wird als problematisch und städtebaulich nicht sinnvoll eingeschätzt

unattraktiver Auftakt ins Quartier

zu geringer Abstand zwischen der Zufahrt des Nachbargrundstückes und der Einfahrt ins Quartier

Erschließungskosten für das Nachbargrundstück

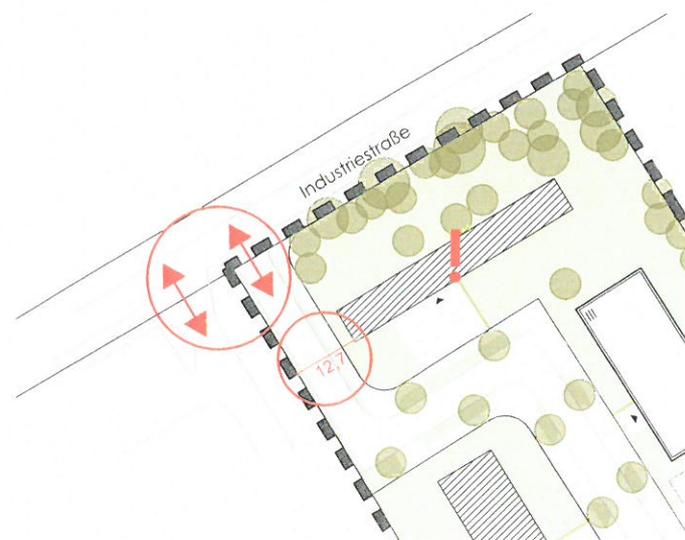
nicht optimal erschlossene Grundstücke

unübersichtlicher Straßenverlauf
birgt Gefahren im Straßenverkehr

geringer Straßenquerschnitt
ermöglicht nur einseitig angelegten Fußweg

Empfehlung:

Nutzungsverlagerung und Abbruch des parallel zur Industriestraße stehenden Gebäudes zwecks mittiger Erschließung



Lageplan
Maßstab (A4 1:1000)

Beeskow - An der Industriestraße

August 2021 | 9

Gegenüberstellung

