

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Bärenklau für das „Gewerbegebiet Kirschenallee“**

#### **1. Rechtsgrundlagen:**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Magnetschwebebahn-Planungsgesetzes vom 23. November 1994 (BGBl I S. 3486).

Die 4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

(GGF) Das 2. Maßnahmegesetz zum Baumgesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG). Artikel 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) gemäß der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622).

(GGF) § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO= vom 19.05.1994 (in Kraft seit 01.07.1994).

Die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58).

Aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen.

#### **2. Lage, Größe, Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes:**

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Bärenklau, Gemarkung Bärenklau, Flur 4. Die Gemeinde Bärenklau gehört zum Verwaltungsamt Oberkrämer mit Sitz in Eichstädt. Dieses wiederum gehört zum Landkreis Oberhavel.

Die Bundesautobahn A 24 durchschneidet das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung. Die Autobahnanschlußstelle Schwante liegt ca. 3 km vom Gebiet entfernt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

Die Kirschenallee bildet im Süden, der Vorfluter L 088 im Osten und Nordosten die Grenze. Des weiteren wird das Gebiet im Norden von dem Flurstück 11 begrenzt. Im Westen erfolgt die Abgrenzung auf den Flurstücken 12, 13, 14 und 15 außerhalb der vorhandenen Wohnbebauung und durch die Flurstücke 16/5 sowie 20/3 parallel zum

Wendemarker Weg. Der räumliche Geltungsbereich des im Süden der Ortschaft gelegenen Plangebietes umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 4,77 ha.

Die Bundesautobahn liegt im Mittel ca. 40 - 60 m vom Plangebiet entfernt. Die Trasse der Bundesautobahn verläuft im Bereich neben dem Plangebiet in Dammlage. Zu beiden Seiten der Brücke am Wendemarker Weg nimmt die Höhe der Dammlage ab. Im vorhandenen Zustand besteht die Bundesautobahn aus zwei Fahrspuren und einer Standspur je Richtung. Für den vom Brandenburgischen Autobahnamt avisierten Ausbau (von 4 auf 6 Fahrspuren) gibt es im Bereich der Gemeinde Bärenklau keine konkreten Planungen, so daß ein Ausbau bei der Erstellung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden konnte.

Nördlich in ca. 100 m Entfernung befindet sich ein neu entstandenes Wohngebiet. Im Osten grenzt ein Wiesengelände der Gemarkung Velten an.

Die offenen Bereiche in der Umgebung von Bärenklau sind durch einen großen Anteil an Ackerflächen und intensiven Grünlandflächen gekennzeichnet. Dabei ist jedoch auch festzustellen, daß immer mehr Ackerflächen aus der Nutzung genommen werden und zur Zeit brachliegen.

Im Plangebiet herrscht der Geschiebelehm als Bildung der Hochflächen vor. Angrenzend sind auch sand- oder schwachlehmiger Sand auf undurchlässigem Lehm und Mergel anzutreffen. Daraus resultierend sind als Bodenarten im Plangebiet hauptsächlich lehmiger Sand und Sand vorhanden.

### 3. Ziel und Zweck der Planung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da ein akuter Bedarf für die Ansiedelung von Gewerbebetrieben in der Gemeinde Bärenklau besteht. Die Max Giese Bau GmbH, Kiel, die Parkett-Hinterseer GmbH, Berlin, und das Fuhrunternehmen Joachim Müller, Berlin, haben in dem Plangebiet Grundstücke erworben, um dort Gewerbebetriebe anzusiedeln, und zwar:

Parkett-Hinterseer GmbH	Lagerhalle m. Verwaltungstrakt und Wohnungen auf den Flurstücken 16,4 und 15
Max Giese Bau GmbH	Bauhof mit Verwaltungstrakt und Wohnungen auf den Flurstücken 13 und 14
Fuhrunternehmen Joachim Müller	Spedition mit Verwaltungstrakt und Wohnungen auf dem Flurstück 12

Soweit Wohnungen errichtet werden, sind diese für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen. Die Wohnungen sind dem jeweiligen Gewerbebetrieb zuzuordnen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterzuordnen.

Alle Flurstücke liegen auf der Ostseite der geplanten Stichstraße zur Kirschenallee. Auf der Westseite dieser Stichstraße ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet auf den Flurstücken 12, 13, 14 und 15 außerhalb der vorhandenen Wohnbebauung und den Flurstücken 16/6 und 19 geplant. Auch hier gibt es bereits konkrete Käufer bzw. Interessenten für die Ansiedelung von Gewerbebetrieben. Für diese Gesamtmaßnahme liegt die landesplanerische Zustimmung bereits vor. Die Max Giese Bau GmbH, die Parkett-Hinterseer GmbH und das Fuhrunternehmen Joachim Müller haben sich am 09.06.1994 zur Grundstücksgemeinschaft „Gewerbegebiet Kirschenallee“ GbR zusammengeschlossen und am gleichen Tage mit der Gemeinde Bärenklau einen Vertrag über die Erschließung des Plangebietes abgeschlossen. Die Erschließungskosten gehen zu Lasten der Grundstücksgemeinschaft „Gewerbegebiet Kirschenallee“. Zukünftige Anlieger werden an diesen Kosten beteiligt. Die Herstellkosten der Erschließungsmaßnahme sind durch Bürgschaften der Gesellschafter der Grundstücksgemeinschaft sichergestellt.

Das ausgewiesene Plangebiet bietet nun die Möglichkeit, den bereits bestehenden Bedarf sowie den zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen kurzfristig zu befriedigen.

Die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe dient zur Sicherung und Entwicklung der Gemeinde Bärenklau als Wirtschaftsstandort; mit dieser Maßnahme werden neue Arbeitsplätze geschaffen. Angesichts der Arbeitslosenquote und der Nachfrage nach Gewerbeflächen durch zuzugswillige Betriebe ist die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes dringend erforderlich.

Durch die Bebauung mit Bauhof, Lagerhalle, Dienstleistungsbetrieb (Spedition) mit Verwaltungstrakten und den betrieblichen Zwecken zugeordnete Wohneinheiten und die Festschreibung eines stark gegliederten eingeschränkten Gewerbegebietes soll sich das Gewerbegebiet insgesamt harmonisch in das Landschaftsgebiet einfügen. Im übrigen wird auf die weiteren Maßnahmen nach dem Grünordnungsplan verwiesen, auf die im folgenden noch eingegangen wird. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist vorgesehen, daß hier nur immissionsärmere Gewerbe zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung zugelassen werden. Zusätzlich wird eine Gehölzpflanzung in Kombination mit einer Entwässerungsmulde zur Abschirmung geplant. Durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die gewerblichen Grundstücke auch optisch gegenüber der Wohnbebauung aufgewertet und abgeschirmt.

Der vorliegende Plan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, den Zielen und dem Zweck eines Rahmenplanes nicht entgegen.

#### **4. Erschließungsstraße und Anbindung derselben:**

Bis zum vollständigen Ausbau des Eichstädter Weges erfolgt die Anbindung des Plangebietes zunächst über die Kirschenallee an den Wendemarker Weg, der durch den Verkehr zu und vom Gewerbegebiet somit befristet belastet wird. Die Förderanträge für den Ausbau des Eichstädter Weges wurden bereits gestellt.

Art und Umfang des Ausbaues der Kirschenallee im Bereich des Gewerbegebietes und der Stichstraße zur Kirschenallee sind den Erschließungsverträgen vom 09.06.1994 mit der Gemeinde Bärenklau und den dort bezeichneten Plänen festgelegt. Die Grundstücksflächen für die Stichstraße zur Kirschenallee werden von den Gesellschaftern der Grundstücksgemeinschaft und den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 12, 13, 14, 15, 16/6 und 19 unentgeltlich der Gemeinde Bärenklau zur Verfügung gestellt. Die Kirschenallee befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Der Ausbau der Stichstraße zur Kirschenallee und der Kirschenallee zur Anbindung an den Wendemarker Weg geht zu Lasten der Gesellschafter der Grundstücksgemeinschaft bzw. der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet. Gleiches gilt für die Planung, Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen. Mit der Abnahme der Erschließungsanlagen übernimmt die Gemeinde diese in ihre Baulast.

Zur Sicherung aller sich aus dem Erschließungsvertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen haben die Gesellschafter der Grundstücksgemeinschaft selbstschuldnerische Bankbürgschaften in Höhe von DM 700.000,00 hinterlegt.

## **5. Wasserversorgung:**

In der Ortslage Bärenklau gibt es bereits eine zentrale Trinkwasserversorgung. In der Kirschenallee befindet sich eine Verbindungsleitung von DN 200 von Leegebruch nach Bärenklau. Diese Verbindungsleitung wird von der OWA GmbH Falkensee als Besitzer und Betreiber unterhalten.

Zusammenfassend läßt sich folgende Versorgungssituation feststellen:

- a) Die Wasserversorgung des Plangebietes wird mengen- und druckmäßig durch das vorhandene Netz abgesichert.
- b) Anschlußpunkt für die Wasserversorgung ist die Leitung DN 200 in der Kirschenallee.

## **6. Abwasserentsorgung:**

Die Gemeinde Bärenklau führt derzeit umfangreiche Erschließungsarbeiten zur Realisierung eines zentralen Abwasserentsorgungsnetzes durch bzw. hat diese Maßnahmen zwischenzeitlich abgeschlossen. Für die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes gibt es bereits zwei Anschlußmöglichkeiten. Ein möglicher Übergabepunkt ist der Abwasserschacht in der Kirschenallee, der sich ca. 50 m vor der Kreuzung

zung Wendemarker Weg befindet. Der zweite mögliche Übergabepunkt ist der Abwasserschacht im Weg nördlich des Flurstückes 12. Beide Schächte sind in das vorhandene Ortsnetz eingebunden, das die anfallenden Abwässer zur vorhandenen Kläranlage nach Wansdorf leitet. Nach Fertigstellung aller derzeit sich im Bau befindlichen Anlagen ist eine Überleitung der gesamten Abwässer bereits mündlich zugesagt.

Der das Planungsgebiet begrenzende Graben wird in seiner Funktion belassen. Ein 5 m breiter Streifen wird von einer Bebauung freigehalten, um die Versickerungsfläche zu gewährleisten. Dieser wurde in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Oberhavel festgesetzt.

Die ausreichende Befahrbarkeit ist durch die dem Planungsgebiet abgewandte Seite gegeben.

Im Bereich des Bebauungsgebietes nach Westen zur vorhandenen Wohnbebauung am Wendemarker Weg wird in einem 11 m breiten Bereich mittig eine 3 m breite Erdmulde zur Niederschlagsversickerung mit einer beidseitigen 3 - 4 m breiten randlichen Feldgehölzbepflanzung angelegt.

Die Stichstraße zur Kirschenallee wird über eine Entwässerungsmulde mit Drainleitung entwässert.

## **7. Art der baulichen Nutzung:**

Für den Bereich des Plangebietes werden als nichtzulässige Nutzungen benannt:

1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Vergnügungsstätten.

Die vorgenannten Einschränkungen der Nutzungen werden getroffen, da sie einer geordneten städtebaulichen Zielvorstellung und den Zielen der Ortskernsteuerung der Gemeinde Bärenklau entgegenstehen; derartige Nutzungen sind einem Ortszentrum zuzuordnen, das sich an anderer Stelle der Gemeinde Bärenklau befindet.

## **8. Gestaltung:**

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen, die gewisse Vorgaben für die bauliche Gestaltung und Gliederung des Baugebietes bilden. Dazu gehören u.a. die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und hierbei insbesondere die Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen, weiterhin die Festsetzung der abweichenden Bauweise (nur für das Gewerbegebiet) sowie

der offenen Bauweise (für das eingeschränkte Gewerbegebiet). Durch das Maß der baulichen Nutzung wird der Freiflächenanteil innerhalb des Plangebietes festgelegt.

Der Freiflächenanteil und die vorgesehene Grünliederung gewährleisten eine aufgelockerte und gegliederte Bebauung des Plangebietes.

Einzelheiten der Konzeption für die Planung ergeben sich aus dem Grünordnungsplan mit den dort dargestellten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Es soll ein Gewerbegebiet mit einer bestmöglichen Integration in die umgebende Landschaft gestaltet werden. Dabei sollen Begrünungsmaßnahmen im Inneren des Plangebietes und biotopgestaltende Maßnahmen im Umfeld zum Tragen kommen.

Zu den Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes gehören beispielsweise:

- a) Die Randbepflanzungen dienen zum einen als Sichtschutz und Immissionschutz zur Wohnbebauung hin. Die Feldgehölzpflanzungen sind zur Wohnbebauung hin als 4 m breite durchgehende Hecke und zum Gewerbegebiet hin als Gehölzgruppen angelegt.
- b) Um eine Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, wird entlang der Grenze zur Kirschenallee eine 3 m breite Feldgehölzhecke geplant.
- c) Entlang der Stichstraße zur Kirschenallee sowie im Süden der Kirschenallee ist eine einseitige Straßenbaumbepflanzung vorgesehen.
- d) Um eine Fortführung des bestehenden Baumbestandes im Plangebiet zu gewährleisten, sind innerhalb der Baugrundstücke mit einer Größe bis zu 3.500 qm, 3 hochstämmige, einheimische Laubbäume und auf Grundstücken mit einer Größe über 3.500 qm, 5 einheimische Laubbäume, Mindestumfang in 1 m Höhe 14/16, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Arten siehe Grünordnungsplan.
- e) Als Abgrenzung der Grundstücke zum Straßenraum hin sind entweder freige wachsene Feldgehölzhecken oder geschnittene Hecken zulässig. Arten siehe Grünordnungsplan.
- f) Die Flächen des Straßenbegleitgrüns und die im Bereich der Sichtdreiecke liegenden Flächen werden mit einer Glatthaferwiesenansaatmischung angesät.
- g) Durch diese zuvor beschriebenen Durchgrünungsmaßnahmen, wie z. B. Neuanlage von Feldgehölzpflanzen und Schutzpflanzungen als wirksame Randeingrünung, einseitige Straßenrandbepflanzungen mit Hochstämmen, Durchgrünung des Bebauungsgebietes mit Hilfe von Feldgehölzhecken, als Abgrenzung der Grundstücke zum Straßenraum hin und Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücke, kann die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeglichen werden.

Die Aufwendungen für die Bepflanzungen der öffentlichen Flächen und die Durchführungen notwendiger Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereiches gemäß Grünordnungsplan des Architekten Klapper vom 09.05.1995 mit Änderung vom 16.06.1995 werden von der Erschließungsgemeinschaft durchgeführt. Hierzu wird ein gesonderter städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde Bärenklau geschlossen.

## 9. Resümee:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Bärenklau für das „Gewerbegebiet Kir-schenallee“ wird den Belangen Wohnen, Arbeiten, Ökologie in angemessener, aus-gewogener Weise Rechnung getragen.

Die geplante Kombination von Gewerbegebiet einerseits und eingeschränktem Gewer-begebiet andererseits mit ihrer gegliederten vielfältigen Nutzung und den land-schaftspflegerischen Maßnahmen führt zu einer Verbesserung der bisherigen immissi-onsbedingten Belastung der Umgebung.

Die Ansiedlung leistungsstarker Betriebe verschiedener Branchen sichert der Ge-meinde einen Zuwachs der Einnahmen über die Gewerbe- und Einkommenssteuer. Hierdurch werden weitere geplante Investitionen der Gemeinde begünstigt und be-schleunigt.

Durch die Besiedelung des Gewerbegebietes werden neue Arbeitsplätze geschaffen. Aufgrund der angespannten Lage des gegenwärtigen Arbeitsmarktes ist dies eine ge-eignete Maßnahme, regionale Arbeitslosigkeit zu verringern.

Grundsätzlich werden durch die notwendige Versorgung der neu angesiedelten Be-triebe im Gewerbegebiet indirekt Arbeitsplätze geschaffen durch Dynamisierung und höhere Auslastung der örtlichen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Bärenklau, den ... 24.4.96 .....

Für die Gemeinde Bärenklau:

.....  
 (Amtdirektor)  
 Siegel  
 M. Jäckisch  
 stellv. ehrenamtl.  
 Bürgermeister

