

BEGRÜNDUNG

1. EINFÜHRUNG

Die Firma **GWB, Gesellschaft für wirtschaftliches Bauen in Industrie und Verwaltung mbH** hat das Grundstück der ehemaligen Schleifscheibenfabrik Bötzwow sowie eine Teilfläche der ehemaligen LPG Bötzwow erworben.

Aus der ehemaligen Industriebetriebsmonokultur (Schleifscheibenfabrik und LPG) soll durch Aufteilung in kleinere Grundstücke ein Gewerbegebiet entstehen. Durch die bedarfsangepassten Grundstücksgrößen im Gewerbegebiet von 2.000 - 15.000 qm bieten sich Ansiedlungsmöglichkeiten für Betriebe verschiedenster Größenordnungen und Branchen.

Durch den dabei entstehenden Branchenmix wird gewährleistet, daß Arbeitskräfte verschiedenster Arbeitsgebiete und Qualifikation beschäftigt werden können, und daß Arbeitsplätze und Gewerbesteuerereinnahmen auch in Zeiten rückläufiger Konjunktur erhalten bleiben

Durch Renovierung der bestehenden Anlagen, baulicher Einpassung neuer Anlagen sowie entsprechender ökologischer Begleitmaßnahmen und Schutzauflagen, soll sich das Gewerbegebiet in die Landschaft harmonisch einpassen.

2. Lage, Größe, Geltungsbereich und Beschaffenheit des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Bötzwow, Kreis Oranienburg, am nordwestlichen Stadtrand von Berlin. Die Entfernung zum Flughafen Tegel beträgt mit dem PKW ca. 20 Minuten. Autobahnanschlüsse an die A 10 (E 55, Berliner Ring Nord) bzw. die A 111 (E 26) sind in ca. 9 km Entfernung mehrfach gegeben. Die Anbindung an den Berliner Ring West liegt in einer Entfernung von ca. 11 km.

Der S-Bahnhof Schönwalde liegt ca. 2 km vom Planungsgebiet entfernt, weitere Bahnhöfe befinden sich in den benachbarten Großgemeinden Hennigsdorf und Velten. Mit dem Nordrand grenzt das Plangebiet an die Landstraße zwischen den Gemeinden Bötzwow und Wansdorf. Hier befindet sich eine Busstation der Linie Nauen-Hennigsdorf.

Die Vorhabensplanung erstreckt sich über die Flurstücke 30/1, 30/2, 33/3, 34, 39, 40, 42, 43, 44/1, 44/2, 44/3, 44/4, 44/5, 44/6, 44/7, 45/3, 45/4, 46, 51, 53, 54, 55/1, 55/3, 98/1, 98/2, 98/3, 98/4, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 98/10, 98/11, 98/12, 98/13, 98/14, 98/15, 98/16, 98/17, 98/18, 98/19, 98/20, 98/21, 98/22, 98/23, 98/24, 99/1, 99/2, 99/3, 99/4, 99/5, 100/1, 100/2, Flur 2, Gemeinde Bötzwow mit einer Größe von insgesamt 165.500 m² aufgeteilt in die Areale A, B und C.

Areal C, dem südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Bötzwow vorgelagert, wurde bisher als Industriegebiet durch den VEB Schleifkörper-Union Dresden, BT Bötzwow genutzt. Darüber hinaus befinden sich hier Wohngebäude, die nie fertiggestellt und damit nicht genutzt wurden. Einige eingeschossige Wohnhäuser auf dem Flurstück Nr. 100 sind bewohnt.

Auf dem Areal B befinden sich noch Lagerhallen.

Areal A ist - bis auf drei Wohngebäude und Nebengebäude - unbebaut.

Zwischen Planungsgebiet mit angrenzenden ehemaligen LPG-Stallungen und dem östlichen Ortsrand der Gemeinde Bötzwow liegt Wiesengelände, ebenso an den anderen Grenzen des Plangebietes (im Norden oberhalb der Landstraße).

Das gesamte Gebiet ist von einem durchgehenden grünen Gürtel mit zum Teil hohem Baumbestand umgeben.

Altlasten wurden gemäß einem produktionsspezifischen Bodengutachten nur an 2 Stellen in relativ geringem Umfang gefunden und beeinträchtigen die geplante Nutzung nicht.

Der fachgutachtlichen Stellungnahme des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte vom 05.01.1993 zufolge liegt das Vorhabengebiet im Fundnahmplatzbereich, d.h., bei den Erdarbeiten können bisher unbekannt Bodendenkmale entdeckt werden.

Auf der Grundlage des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1991, (Gesetz- und Verordnungsblatt Land Brandenburg Nr. 20 vom 08.08.1991, S. 311 ff.) und unter Berücksichtigung der fachgutachtlichen Stellungnahme wird die Erlaubnis nach § 21 DSchG mit Beauftragung erteilt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 246 a I Nr. 1 BauGB iVm § 8 IV BauZVO als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Angesichts der hohen Arbeitslosenquote, der starken Nachfrage nach Gewerbeflächen durch zuzugswillige Betriebe und der hohen Nachfrage nach Wohnraum einerseits sowie dem hier vorhandenen, brachliegenden ehemaligen Industriestandort andererseits, ist die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes dringend erforderlich.

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

4. Ziel und Zweck der Planung

Die Schließung der Schleifscheibenfabrik und der LPG Bötzwow führten in der Gemeinde und im Umkreis zu hoher Arbeitslosigkeit, da es sich hierbei um die, im Wesentlichen, einzigen Arbeitgeber in Bötzwow handelte. Zudem entstand eine große Industriebrache.

Gegenwärtig drängen aufgrund des außerordentlich günstigen Standortes der Gemeinde Bötzwow mit ihrer unmittelbaren Randlage zur Bundeshauptstadt Berlin zahlreiche Firmen und Betriebe in die Region, um sich dort langfristig anzusiedeln. Darüber hinaus besteht ein akuter Wohnungsmangel gerade in der ländlichen Region, der Investitionen in Gewerbegebieten erschwert.

Das ausgewiesene Planungsgebiet bietet nun die Möglichkeit, sowohl dem Bedarf an Gewerbeflächen als auch dem an neuen Wohneinheiten kurzfristig auf dem Altstandort zu begegnen.

Die Areale A, B und C bieten auf drei Achsen Raum für die Ansiedlung eines stark gegliederten Gewerbegebietes, das sich durch eine hochwertige Kombination von Produktion und umfangreichem Dienstleistungsangebot auszeichnen soll. Durch eine homogene, moderne Bebauung mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Fertigungs- und Lagerhallen resp. Lagerplätzen soll sich das Gewerbegebiet harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

Der größte Teil der Fabrikhallen und Verwaltungsgebäuden auf dem Areal C kann dabei weiterhin genutzt werden, ist jedoch stark renovierungsbedürftig. Dennoch können zukünftige Nutzer ihre gewerbliche Tätigkeit kurzfristig aufnehmen.

Ebenso kurzfristig können die Wohngebäude auf Areal C fertiggestellt und einer den heutigen Komfortansprüchen gerechtwerdenden Nutzung zugeführt werden. Zur Zeit verfügen die Geschößbauten über 48 Wohneinheiten und können damit den akuten Wohnungsbedarf lindern.

Die Einbindung eines Mischgebietes in Areal A und C mit hohem Anteil an Wohneinheiten in das Gewerbegebiet ist städtebaulich nicht unproblematisch. Die bestehenden Wohngebäude sind seinerzeit im Vorgriff auf eine umfassende Flächennutzungsplanung erstellt worden und stehen seither ohne Beziehung zur Umgebung in der Landschaft.

Grundsätzlich ist festzustellen, daß Wohnraum im Geschößwohnungsbau in den Randlagen der Hauptstadt knapp ist. Dieser Mangel wird aktuell erheblich verstärkt durch die notwendige Ansiedlung neuer Gewerbegebiete. Dies spricht eindeutig für den Erhalt der Wohnhäuser und deren endgültiger Fertigstellung, da die Bausubstanz in einem guten Allgemeinzustand ist. Der Ausweis von Mischgebieten im Areal A+C ist dabei zur immissionsrechtlichen Integration und Schutz der vorhandenen Wohnbebauung erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ist daher die Festschreibung eines stark gegliederten, qualitativ hochwertigen Gewerbegebietes und Mischgebietes zwingend, die vorsieht, angrenzend an die betroffenen Wohngebäude nur solche Betriebe anzusiedeln, die mit Wohnnutzung verträglich sind. Die zulässigen Nutzungsarten dieser Grundstücke werden eingeschränkt. Hier soll nur immissionsarmes Gewerbe zugelassen werden.

Außerdem wird zwischen Wohn- und Gewerbegebietsflächen eine minimum 10 m breite Fläche zur Bepflanzung und zur Begründung festgesetzt. Dadurch werden die gewerblichen Grundstücke auch optisch gegenüber der Wohnbebauung aufgewertet und abgeschirmt.

Die Teilgebiete A, B und C sind heute von einem nahezu durchgehenden grünen Gürtel mit zum Teil hohem Baumbestand umgeben. Durch die angestrebte Planung kann dieser Grüngürtel vollständig erhalten bleiben. Um schädigende Einflüsse zu vermeiden, ist dieser Grüngürtel als Ausgleichsmaßnahme im Sinne von § 1 Abs. 5, Ziffer 7 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1, Ziffer 25 aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unbedingt einzuhalten, zu schützen, zu pflegen bzw. zu erweitern.

Die Planung berücksichtigt die unterschiedliche Empfindlichkeit und Vorbelastung der Böden. Weitere Details hinsichtlich der Grünordnung sind im Grünordnungsplan enthalten, der als Anhang Bestandteil dieser Begründung ist. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden in den B-Plan übernommen.

Die Planung berücksichtigt die städtebaulichen Interessen der Gemeinde, die neben einer geringen Belastung des Gebietes im Sinne des Immissionsschutzgesetzes aus Gründen der Betonung des ländlichen Charakters weder eine hohe noch eine monotone, einförmige Bebauung anstrebt. Die Gebäudehöhe ist daher auf die Höhe der umgebenden Randbepflanzung zu begrenzen.

Angestrebt wird auch eine ansprechende äußere Gestaltung der Baukörper verbunden mit einer sorgfältig durchgeführten Begründung.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben am Rande der Gemeinde, doch außerhalb ihrer heutigen Bebauungsgrenzen, beeinträchtigt weder die Gemeindestruktur noch die vorhandenen Wohnanlagen. Es wurde Wert darauf gelegt, daß der heutige Gemeindecharakter nicht negativ beeinflußt wird. Die Pufferzone zwischen der Dorfrandbebauung und den Misch- bzw. Gewerbegebietsgrundstücken garantiert bei schneller Erreichbarkeit durch eine deutliche Abgrenzung des Gewerbegebietes und sichert dem Dorf sein bisheriges Wesen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene öffentliche Straße. Für die verkehrliche Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße Bötzow/Wansdorf ist der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen RAS K1 unter Berücksichtigung der vorhandenen bodenrechtlichen- und ökologischen Gegebenheiten Rechnung zu tragen. Vorhandene Bäume dürfen daher nicht gefällt werden. § 24 Brandenburgisches Straßengesetz ist beachtet (Bauliche Anlagen an Landes- oder Kreisstraßen). Als verkehrsberuhigende Maßnahme ist die zulässige Geschwindigkeit auf den Zufahrtsstraßen im Misch- und Gewerbegebiet auf 30 km/h zu begrenzen.

Der zu erwartende Verkehr wird sich aufgrund der Kunden der ansiedlungswilligen Betriebe in Richtung Berlin entwickeln. Er entspricht damit der Verkehrsrichtung, die auch bei der Schleifscheibenfabrik bestanden hat. Aufgrund der andersgearteten Transportgüter ist jedoch zu erwarten, daß weniger und leichtere Fahrzeuge verkehren werden und damit die verkehrsbedingten Immissionen sinken. Weiterhin werden die Emissionen geringer, da es sich nicht mehr um emissionsintensive Produktion handelt wie bei der Schleifscheibenfabrik, sondern um emissionsarme oder -freie Gewerbebetriebe gemäß der beiliegenden Investorenliste.

Insgesamt wird sich die Situation für die Umwelt daher verbessern.

Durch die Ansiedlung verschiedener Branchen - im Gegensatz zur bisherigen veralteten Industriemonokultur - wird eine deutliche Verbesserung der Infrastruktur erreicht.

Im Gewerbe- und Mischgebiet erfolgt die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch ein an einen zentralen Tiefbrunnen angeschlossenes Leitungsnetz. Neue Bauvorhaben sind an dieses Leitungsnetz anzuschließen. Areal B wird durch einen eigenen Brunnen versorgt. Die Aufbereitung von Trinkwasser kann über den Einsatz geeigneter technischer Maßnahmen erfolgen.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt dort in den grundstückseigenen, bereits erstellten 3-Kammer-Kläranlagen. Auf den übrigen Teilgrundstücken erfolgt die Kanalisierung der Abwässer über die noch zu erstellenden abflußlosen Sammelgruben. Die Entsorgung dieser Sammelgruben erfolgt durch Abfahren des Schmutzwassers in die etwa 10 km entfernte Übernahmestation von Abwässern in Velten.

Die Nutzung von neuen Brauchwasserbrunnen und Kleinkläranlagen ist mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Wasserwirtschaft und Gewässerschutz, Referat W 4 / Gewässerschutz, Schloßstraße 01, 14467 Potsdam abzustimmen. Die Vorhaben im Areal B sollten mit der Trinkwasserschutzkommission des Landkreises Oranienburg abgestimmt werden.

In Bereichen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere § 19 g - 1 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung der Bekanntgabe vom 23.09.1985 (BGBl. I, S. 1410, ber. S. 1501) geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.02.1990 sowie § 26 des Wassergesetzes vom 02.07.1982 (BGBl. I, Nr. 26, S. 467) einzuhalten.

Eine regionale Abwasserstudie ist derzeit in Erarbeitung und betrifft u.a. die Gemeinden Bötzwitz und Wansdorf. Bei Erschließung der Gemeinde mit Abwasser ist das Plangebiet mit Abwasser und Trinkwasser mitzuerschließen.

Das Plangebiet kreuzende oder begrenzende Gräben werden in ihrer Funktion erhalten. Arbeiten in oder an diesen Gräben sind vor Beginn mit dem Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel", Mittelstraße 12, 16559 Liebenwalde (Tel.: Liebenwalde 229), abzustimmen. Durch vorgesehene Bebauungen und Bepflanzungen wird die Pflege der Gräben nicht erschwert werden.

Eine zentrale Trafostation ist für das Areal C vorhanden (3200 kVA), für das Areal A und B sind 2 neue Trafostationen auf dem Plan vorgesehen. Eine Gas-Übernahmestation ist vorhanden.

Bei der Erschließung des Geländes ist größte Sorgfalt zu gewährleisten. Der jetzige Verlauf unterirdischer Leitungsnetze ist nicht lückenlos bekannt. Eventuell noch erforderliche Leitungsnetze sämtlicher Versorgungszweige (inklusive Fernmeldenetz) werden daher gebündelt verlegt neben der Haupterschließungsstraße des Plangebietes, die entlang der Westseite der Areale A und C verläuft. Für die Endanschlüsse an den Gebäuden trägt der jeweilige Eigentümer der Betriebe resp. Wohnungen Sorge.

Im Notfall kann der Teich an der südlichen Begrenzung von Areal A von der Feuerwehr genutzt werden. Um dies zu ermöglichen, ist das Gewässer unter Berücksichtigung der Befestigung amtlich verfügbarer Zufahrtswege in die Planung eingebunden.

Die Entstehung des Gewerbegebietes sichert der Gemeinde Einnahmen zur Bestreitung der zukünftigen Kosten für die Entwicklung der Infrastruktur in der Gemeinde wie öffentliche Straßen, Wege, Wasser und Abwasser.

Gemäß § 1 Abs. 5, Ziffer 1, 4, 7 und 8 BauGB findet der vorliegende Plan seine wesentliche Begründung daher insbesondere in dem dringlichen Interesse der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung und der Verbesserung der Infrastruktur dieser Region.

5. Wesentliche Auswirkungen

Die Ansiedlung leistungsstarker Betriebe verschiedener Branchen sichert der Gemeinde einen erheblichen Zuwachs der Einnahmen über die Gewerbe- und Einkommensteuer.

Hierdurch werden weitere geplante Investitionen der Gemeinde begünstigt und beschleunigt.

Allein durch die Einrichtung des Gewerbegebietes werden minimum 210 neue Arbeitsplätze geschaffen. Aufgrund der angespannten Lage des gegenwärtigen Arbeitsmarktes ist dies eine geeignete Maßnahme, regionale Arbeitslosigkeit zu verringern.

Zusätzlich wird eine Reihe indirekter Arbeitsplätze geschaffen durch die notwendige Versorgung des Gewerbegebietes mittels Dynamisierung und höherer Auslastung der örtlichen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Das regionale Baugewerbe erhält darüber hinaus einen erheblichen Aufschwung durch große Investitionen in Bau- und Renovierungsarbeiten.

Das Entstehen einer häßlichen Industriebrache wird verhindert.

Die örtliche Wohnsituation wird durch die Fertigstellung der Wohngeschoßbauten auf dem Areal C mit z.Z. 48 Wohneinheiten wesentlich verbessert.

Die geplante Kombination von Gewerbe- und Mischgebieten mit ihrer stark gegliederten vielfältigen Nutzung führt zu einer wesentlichen Reduzierung der bisherigen emissionsbedingten Belastung der Umgegend.

Zusammenfassung der anzusiedelnden Unternehmen mit Arbeitsplätze und Investitionen

18 Firmen mit 295 Arbeitsplätze und 37 Mio. DM Investitionen

Beetz

Hersteller von Werbeanlagen, 40 Arbeitsplätze, 1 Mio. DM Investitionen

Boehlke

Messebeleuchtungen, 20 Arbeitsplätze, 1 Mio. DM Investitionen

Brandenburg

Vertrieb von Schleifmitteln, 5 Arbeitsplätze 700.000,00 DM Investitionen

Brückerbaum

Gerüstbau, 20 Arbeitsplätze, 5 Mio. DM Investitionen

City-Clean, GbR Weber

Reinigung und Vermietung von Fußmatten, 60 Arbeitsplätze, 7,7 Mio. DM Investitionen

EMB Erdgas Mark Brandenburg

Gasvertriebsstation, 150.000,00 DM Investitionen

Kriesl

Private Wohnungswirtschaft, 1 Arbeitsplatz, 2 Mio. DM Investitionen

Firma Mann

Stahlhandel, 5 Arbeitsplätze, 1,3 Mio. DM Investitionen

Milchhof-Eiskrem

Niederlassung mit Verteilerstation für Tiefkühlprodukte, 60 Arbeitsplätze, 7 Mio. DM Investitionen

Oltersdorf

Hersteller von Verpackungen, 20 Arbeitsplätze, 800.000,00 DM Investitionen

Peter

Architekturbüro und Bauunternehmung, 5 Arbeitsplätze, 1 Mio. DM Investitionen

Peuker

Private Wohnungswirtschaft, 1 Arbeitsplatz, 2,8 Mio. DM Investitionen

Schmidt

Dachdeckerfirma, 5 Arbeitsplätze, 400.000,00 DM Investitionen

Simmons

Veranstalter von Märkten, 40 Arbeitsplätze, 500.000,00 DM Investitionen