
Vorbemerkung Planungsabsicht

Die Gemeinde Finowfurt liegt innerhalb des 50 km Einzugsbereiches von Berlin direkt an der Autobahn, Abfahrt Eberswalde, die den Großraum von Berlin mit der Ostsee – nach Skandinavien und Stettin – verbindet. Diese gute Erreichbarkeit (nur 45 Autominuten zum Flughafen Tegel) wird zusätzlich durch die vorhandene Eisenbahnverbindung, den Havel/Oderkanal und die ausgebaute Fernstraße F 167 nach Eberswalde noch unterstützt.

Finowfurt liegt im Bereich des räumlichen Versorgungszentrums Eberswalde-Finow (8 km), einer Stadt mit ca. 60.000 Einwohnern. Sie ist bekannt als Forschungszentrum der Forstwirtschaft und als größter Produzent von Hafenkrananlagen in Europa. Wirtschaftlich bedeutend sind weiterhin das Walzstahlwerk Finow und viele mittelständische Industrie- und Gewerbebetriebe.

Gleichzeitig bietet die Umgebung neben historischen Bauwerken (Kloster Chorin) vor allem landschaftlich reizvolle Erholungsgebiete am alten Finowkanal und viele zusammenhängende Fluß- und Waldlandschaften.

Auf einer Fläche von ca. 25 ha ehemals landwirtschaftlich genutzter Felder bietet sich heute die Chance durch klare Eigentumsverhältnisse und Unterstützung auf allen kommunalen Ebenen in Gemeinde, Kreis und Bezirk, einen beispielgebenden Gewerbepark zu errichten.

Direkt erschlossen durch die als Ortsumgebung angelegte Bundesstraße 167 können in unmittelbarer Nähe zu dem Grünzug am alten Finow-Kanal hochwertige Gewerbeflächen realisiert werden. Neben der rationalen internen Flächenstruktur sind anspruchsvolle Architekturgestaltung und ökologische Einbindung heute fast eine betriebswirtschaftliche Notwendigkeit. Durch sie werden Image der Unternehmungen und die Arbeitsplatzqualität mitbestimmt, wesentliche Voraussetzungen für erfolgreiche Investitionsmaßnahmen.

Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan 02/1991 zum "Gewerbepark Finowfurt" sollen die bisherigen nur landschaftlich genutzten Flächen östlich der Fernstraße 167, zwischen Walzwerkstraße und Finowkanal gelegen, für einen modernen Gewerbepark neu geordnet und planungsrechtlich gesichert werden. Durch die kommunale Initiativen können hier aufgrund der klaren Eigentumsverhältnisse doch private Investitionen wichtige Arbeitsplätze im gewerblichen Bereich geschaffen werden.

Der Hauptbereich des Plangebietes soll als Gewerbegebiet GE festgesetzt werden, die Gebäude sollen grundsätzlich als Einzelbaukörper in offener Bauweise errichtet werden..

Als Maß für die bauliche Nutzung gilt dabei eine GRZ von 0,6, einer zugehörigen GFZ von 1,0, offene Bauweise bei II – III Geschossen.

Als Abschirmung zu dem an der Walzwerkstraße liegenden Wohngebiet WA, Ausweisung mit Nutzungsmaß GRZ 0,2, GFZ 0,4 nur für Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise, wird ein Mischgebiet Mi, Nutzungsmaß GRZ 0,6, GFZ 1,0, offene Bauweise bei II – III Geschossen – als Übergangszone zwischen Gewerbe und Wohnen festgelegt. Der Übergang vom Gewerbegebiet GE zum Grünbereich am Finowkanal ist ebenfalls abgestuft als Mischgebiet MI mit GRZ 0,6 und GFZ 1,0 ausgewiesen.

Da Gewerbegebiet wird von der B 167 erschlossen mit einer zusätzlichen Anbindung der Binnenerschließung zur Walzwerkstraße. Die Vorgartenzone der Grundstücksflächen an den internen Straßenbegleitflächen sind gärtnerisch anzulegen, die freiräumliche Aufwertung ist durch die Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen zu sichern. Die zentrale Hauptachse ist dabei durch eine zusätzliche Anlage einer straßenraumbildenden Baumreihe betont.

Die vorhandene Vegetation am Finowkanalufer wird durch geeignete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einem großzügigen Flächenzuschnitt gesichert. Diese Schutzflächen mit Bruchwald, Röhrichten und Seggen- und binsenreichen Naßwiesen sind in ihrer ökologischen Qualität zu erhalten, vor unerwünschtem Betreten zu schützen und von jeder Bebauung freizuhalten. Die Belange des Landschaftserhaltung für die Wasser- und Uferflächen des Kanals werden hierdurch gewahrt.

Mit diesen differenzierten Festsetzungen soll der für diesen Gemeindebereich aufgestellte Entwurf zum Flächennutzungsplan weiterentwickelt, die freiräumlichen Qualitäten gesichert und in aufgelockerter Bebauung die neuen Gewerbegebäude errichtet werden. Bei der Umsetzung der Planung wird eine abschnittsweise Bebauung beginnend an den Flächen an der Bundesstraße verfolgt.

Der Gewerbepark wird dabei in Schritten realisiert. Entsprechend der Abstimmung werden zunächst nur 20 ha Bauflächen für Investitionsmaßnahmen bebaut. Zu einem späteren Zeitpunkt wird dann die Reservefläche der 2. Ausbaustufe für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Auswirkungen

Durch die vorgesehenen Investitionen sollen im Rahmen der Gewerbeansiedlung ca. 1000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Dabei ist davon auszugehen, daß dies in einem längeren Zeitraum von 2 – 4 Jahren erfolgen wird.

Die Gemeinde Finowfurt hat für die Erschließungsmaßnahmen Förderungsmittel des Landes Brandenburg beantragt, die nach Verfügbarkeit der Mittel zügig umgesetzt werden sollen. Dies bedeutet auch die Realisierung von Straßenflächen, teilweise mit öffentlichen PKW-Einstellplätzen, die Sicherstellung der Anschlüsse für Elektro,

Kaltwasser und Abwasser einschließlich Entsorgungskonzept und der Kabelleitungen für die Medien der Post (Grundstücksbezogene Maßnahmen). Ein Regenrückhaltebecken ergänzt die technischen Infrastrukturmaßnahmen.

Durch den vorhandenen Autobahnanschluß und die Verbindung über die B 167 nach Eberswalde ist der Standort gut erschlossen. Die direkte Anbindung ist übersichtlich und sichert die Erschließungserfordernisse des Gewerbeparkes.

Durch die neuen Arbeitsplätze werden im gewissen Umfang auch neue Wohnungen in Finowfurt entstehen. Bei der aktuellen Arbeitsmarktsituation im weiteren Einzugsgebiet ist jedoch zunächst davon auszugehen, daß überwiegend Pendler aus dem Kreisgebiet für die neu zu schaffenden Arbeitsplätze in Frage kommen werden. Da im Flächennutzungsplan der Gemeinde Finowfurt ausreichende Flächenreserven für zukünftigen Wohnungsbau vorhanden sind, kann bei wirtschaftlicher Konsolidierung genügend Bauland für die unterschiedlichsten Wohnansprüche angeboten werden. Da außerdem der Maßnahmeträger an der Walzwerkstraße Bauland für Wohnungen (Einzel- und Doppelhäuser) anbietet, können auch sofort Wohnungsbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist im Gemeindegebiet als ausreichend zu bewerten.

Ausgleichsmaßnahmen

Das städtebauliche Konzept für den neuen Gewerbepark geht von einer weitgehenden Schonung des Landschaftsraumes am Finowkanal aus. Durch eine Vielzahl von freiräumlichen Gestaltungsmaßnahmen werden durch das Planungskonzept ein Großteil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen antizipiert. Zusätzlich sollen die für eine Bebauung vorgesehene Flächen grundsätzlich gärtnerisch gestaltet werden (Eingrünung, Freiflächengestaltung etc.) und im Bereich der Straßen durch Baumanpflanzungen zusätzlich aufgewertet werden. Die anderen Randbereiche sind mit zusätzlichen Pflanzonen versehen, die das gewerbliche Baugebiet gleichsam "grün" umfassen sollen.

Trotz der vorhandenen Kompensationsflächen bleibt nach der prognostischen Berechnung zur Eingriffsbewertung des landschaftspflegerischen Begleitplanes eine 6.000 qm große Eingriffsfläche unausgeglichen. In Abstimmung mit dem Umweltamt Eberswalde ist eine entsprechende Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Finowfurt gegenüberliegend der Fußwegeinmündung am Finowkanal umzusetzen.

Außerdem können mit der Freihaltung des gesamten Kanalufers können durch Berücksichtigung von Belangen des Landschaftsschutzes wichtige ökologische Ansprüche durch die vorgelegte Planung gesichert werden.

Erläuterungsbericht zur Änderung des genehmigten BBP Nr. 02/91 "Gewerbepark an der B 167 Finowfurt"

Der Bebauungsplan Nr. 02/91 sowie der Landschaftspflegerische Begleitplan wurden am 20.02.1992 durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr genehmigt. Damit wurden aus planungsrechtlicher Sicht die Voraussetzungen für die Entwicklung eines modernen Gewerbeparks geschaffen.

Seit dieser Zeit hat sich der "Gewerbepark an der B 167" kontinuierlich entwickelt.

Um die positive und geordnete städtebauliche Weiterentwicklung ohne ständige Ausnahmegenehmigungen auf diesem Gebiet weiterhin abzusichern, ist die Überarbeitung des Bebauungsplanes notwendig.

Folgende Änderungen sind eingearbeitet:

In den GE-Gebieten wird die offene Bauweise (maximale Gebäudelänge 50 m) durch die Baumassenzahl BMZ = 3,5 ersetzt.

Die offene Bauweise in Gewerbegebieten erschwert eine geordnete Ansiedlung von Gewerbeeinrichtungen. Aus diesem Grund wird diese durch die BMZ ersetzt.

Die beiden MI-Gebiete südlich des Gewerbegebietes, Flurstücke 331/43, 331/46, 331/47 und 331/48, werden zu einem MI-Gebiet zusammengefaßt.

Die beiden MI-Gebiete im Nordosten des Gewerbeparks, südlich der Privatgrundstücke an der Walzwerkstraße, Flurstücke 331/28 - 31, werden zu einem MI-Gebiet zusammengefaßt.

Die jeweiligen MI-Gebiete liegen dicht beieinander. Um die Entwicklung der Gebiete in ihrer Gesamtheit betrachten zu können, werden sie zu jeweils einem Gebiet zusammengefaßt.

Um den Zusammenhang mit dem südlichen MI-Gebietes herzustellen, werden die Flurstücke 331/40-42 des GE-Gebietes in MI-Gebiet mit den Festsetzungen GRZ 0,6; GFZ 1,0; III; O umgewandelt.

Durch die Errichtung des Alten- und Pflegeheimes in diesem Bereich muß hier die Geschosshöhe erhöht werden. Die technischen Abläufe bedingen eine Konzentration auf engem Raum.

Eine weitläufige Bebauung zugunsten geringerer Geschossigkeit ist unökonomisch und nicht DIN-gerecht.

Zur weiteren geordneten Entwicklung der einzelnen Gebiete des Gewerbeparks, zur Vermeidung unnötiger Ausnahmeregelungen und unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete werden folgende zusätzliche Textfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- MI-Gebiete:

1. abweichende offene Bauweise

Abweichend von den Festsetzungen des § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Gebäudelänge 60 m nicht überschreiten.

2. Ausnahmsweise sind in Abweichung von § 2 Abs. 4 BbgBO Dachgeschosse dann als Vollgeschosse zulässig, wenn bei Einhaltung aller übrigen Festsetzungen die Firsthöhe des Gebäudes bei zulässiger II-geschossigkeit 12 m über Gehweg und bei zulässiger III-geschossigkeit 14 m über Gehweg nicht überschreitet.

3. Im nordwestlichen Mischgebiet, begrenzt durch Brückenstraße, Parkstraße und Finowfurter Ring sind ausschließlich die eingetragenen Gebäude, Stellplätze und Garagen zulässig. Anlagen zur Spielplatz- und Wohnparkgestaltung sind zulässig.

- WA-Gebiete:

Im nordwestlichen WA-Gebiet, Am Heideufer, (außer Flurstück 333) ist die Zufahrt nur über die Anliegerstraße zulässig.

Die vorgegebene Bauflucht der Gebäude ist einzuhalten.

Garagen sind nur wie im Bebauungsplan vorgegeben zulässig.

Die Anlagen des Spielplatzes sind zulässig.

- GE-Gebiete:

Im Grenzbereich GE zu WA (westlicher Teil des Gewerbeparks) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Der Lärmpegel in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten darf tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Sich ansiedelnde Betriebe haben ggf. entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

Nicht zulässig sind Tankstellen.

Bei Neubebauung und Umnutzung des Gewerbe- und Mischgebietes sind die Gebäude derart anzuordnen, daß keine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse im allgemeinen Wohnggebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) durch ungehinderte Schallausbreitung eintritt.

- Grünordnerische Festlegungen:

1. Begrünte Flächen sind zu erhalten.

2. Ausnahmsweise darf der straßenbegleitende Grünstreifen von 5 m auf 2 m reduziert werden, wenn die dadurch entfallende begrünte Fläche innerhalb des Grundstückes an anderer Stelle ausgeglichen wird.

Ist dies nicht möglich, ist der Ausgleich in Abstimmung mit der Gemeinde auf einem anderen Grundstück vorzunehmen. Der wertmäßige Umfang dieser Ausgleichsmaßnahmen muß dann mindestens das 1,5fache der in Anspruch genommenen Grünfläche betragen und bei Einreichen des Bauantrages nachgewiesen werden.

Gleichzeitig mit dieser Änderung erfolgt die Aktualisierung des Planes in der Art, daß bisher beschlossene einfache Änderungen in den Plan eingearbeitet werden. Diese sind jedoch nicht Bestandteil der jetzigen Änderung und damit nicht Bestandteil der Offenlage. Hierzu gehören folgende Beschlüsse:

1. Beschluß H 163-92 vom 15.10.1992
GRZ für das Flurstück 331/75 wird von 0,6 auf 0,8 erhöht (Bebauung Großhandel Schaper).
2. Beschluß H 184/92 vom 17.11.1992
Straßenführung südlich der WA-Gebiete entfällt (ehemalige Straßenführung zwischen den privaten Grundstücken Walzwerkstraße und der Bebauung Haspel u. OSEAG, sowie zwischen Universalbau und Vorschulze).
3. Beschluß GV 156/23/93 vom 06.09.1993
H 224-93 vom 13.07.1993
In den nördlichen MI-Gebieten wird die offene in geschlossene Bauweise umgewandelt (Bebauung Universalbau, Haspel und OSEAG).
4. Beschluß GV 36/7/94 vom 21.09.94
Umwandlung Stichstraße Flurstück 331/41 in Gewerbefläche (Fläche DRK - Altenpflegeheim).