

GRUNDFOS GMBH - 2362 WAHLSTEDT

BEGRUNDUNG

zum

Vorhaben- und Erschließungsplan

FUR DAS BAUVORHABEN

GRUNDFOS-NIEDERLASSUNG BERLIN

IN DER

GEMEINDE 0-1631 GROSS MACHNOW

FLUR 3, FLURSTÜCK 148/1 UND 148/2

APRIL 1993

INHALT

- 1.0 Ziel und Zweck der Planung

- 2.0 Lage des Plangebietes

- 3.0 Übergeordnete Planungen
 - 3.1 Regionalplanung
 - 3.2 Flächennutzungsplan

- 4.0 Standortplanung

- 5.0 Verkehrliche Anbindung

- 6.0 Erschließung
 - 6.1 Trinkwasserversorgung
 - 6.2 Abwasserentsorgung
 - 6.3 Regenwasserentsorgung
 - 6.4 Elektroenergieversorgung
 - 6.5 Gasversorgung
 - 6.6 Telecom
 - 6.7 Leitungstrassen

- 7.0 Landschaftsgärtnerische Gestaltung

1.0 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Seit der Gründung im Jahre 1945 durch Poul Due Jensen im dänischen Bjerringbro hat sich GRUNDFOS zum heutigen weltweit führenden Hersteller von Pumpen und elektronischen Regelsystemen entwickelt, der in 26 Ländern mit eigenen Gesellschaften vertreten ist und über 7.000 Mitarbeiter beschäftigt. GRUNDFOS hat auch heute den mit Abstand besten Ruf und höchsten Bekanntheitsgrad in den neuen Bundesländern; ein Markenname, der mit höchstem Standard verbunden ist - und das in jeder Beziehung.

Es ist daher nur konsequent, daß die Leitung der Stiftung entschieden hat, GRUNDFOS in Berlin durch eine repräsentative Niederlassung zu positionieren, die diesen hohen Anspruch reflektiert und weiter ausbaut.

Diese Niederlassung Berlin wird sich zu einer Metropole mit größter Bedeutung entwickeln, nicht nur innerhalb Deutschlands, sondern auch des zusammenwachsenden Europas. Diese zukünftige Niederlassung soll daher auch eine der größten Verwaltungseinheiten betreuen zusammen mit Sachsen, Brandenburg, Berlin und Teilen von Sachsen-Anhalt - eine Bevölkerung von fast 12 Millionen.

Zu diesem Zweck hat die Firma ein Gelände in der Gemarkung Groß Machnow, Flur 3, Flurstück 148/1 und 148/2 erworben.

Die geplanten Baumaßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit der Gemeinde Groß Machnow.

2.0 LAGE DES PLANGEBIETES

Das 1,8 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Groß Machnow.

Es wird im Norden durch ein vorhandenes Waldgebiet mit Trennung durch den Ragower Weg, im Westen durch ehemalige Stallanlagen der LPG, im Süden durch die Firma Bär & Ollenroth und im Osten in etwa 300 m Entfernung vom Plangebiet von einem Landschaftsschutzgebiet Notte-
niederung begrenzt.

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 REGIONALPLANUNG

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg wurde frühzeitig in die Planungsabsichten einbezogen.

Die Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde grundsätzlich mit Auflagen zugestimmt.

Das wird vor allem mit der hohen Zentralität Zossens begründet, Zossen ist der sogenannte Achsendpunkt des Siedlungsbandes Lichtenrade, Mahlow und Zossen im südlichen Umlandbereich des Ballungskerns Berlin. Aus landesplanerischer Sicht ist die Entwicklung von heute ca. 6.200 Einwohnern zu einem Mittelzentrum auf ca. 30.000 Einwohner in einem Siedlungs- bzw. Gemeindeverband mit den angrenzenden Gemeinden, so auch Groß Machnow, vorgesehen.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Gemeinde Groß Machnow hat einen Entwurf zum Flächennutzungsplan erstellt. Die Planungsabsichten des Investors gehen mit den Ausweisungen im Flächennutzungsplan konform. Das Gewerbegebiet ist im FNP-Entwurf, entsprechend der Baunutzungsordnung (Bau NVO), exakt ausgewiesen und liegt in etwa 300 m Entfernung von dem zeitweilig unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet Notteniederung gemäß Kreistagsbeschuß vom 15. 06. 1992. Das Vorhaben befindet sich somit nicht im regional bedeutsamen Freiraum innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Notteniederung und ist entsprechend der Nutzungsart - Gewerbegebiet - zu beplanen.

4.0 STANDORTPLANUNG

Entsprechend den planerischen Festsetzungen ist die Gewerbeansiedlung der Fa. GRUNDFOS GmbH entsprechend des Nutzungskonzeptes im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt. Auf dem erworbenen Grundstück mit einer Größe von 1,8 ha wird perspektivisch ein Bauvorhaben in 3 Phasen errichtet.

Phase 1 umfaßt das Verwaltungsgebäude A sowie die Lagerhalle 1. Die Realisierung erfolgt im Jahre 1993 - 1994, einschließlich mit den dazu erforderlichen Außen- und Grünanlagen.

Die Phase 2 beinhaltet die Verwaltungsgebäude B und C sowie die Lagerhalle 2 mit den dazu notwendigen Außenanlagen im Zeitraum bis 1996.

Die Phase 3 hat den Verwaltungstrakt D mit dem Schulungstrakt zum Inhalt und ist für eine Realisierung zur Nutzung ab 1999 vorgesehen.

Nach Fertigstellung des Vorhabens werden ca. 70 Dauerarbeitsplätze in der Niederlassung geschaffen, die zur Entspannung des Arbeitsmarktes in der Region mit beitragen.

5.0 VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über den asphaltierten Heidebergweg (Straße) mit Anschluß an die Mittenwalder Chaussee.

Damit ist eine unmittelbare Haupterschließung über die B 96, die eine Ortsdurchfahrtsstraße ist und im Norden an die Bundesautobahn B 10, ca. 3 km entfernt, anschließt sowie über den Anschluß im Osten über die Mittenwalder Chaussee an die Bundesautobahn B 13 gesichert. Der Standort des Bauvorhabens ist somit für den Kraftfahrzeugverkehr aus verkehrsplanerischer Sicht über kommunale Verkehrsanlagen sehr gut geordnet.

Das zu erwartende Transportaufkommen wird als gering eingeschätzt. Die Anlieferung der Waren erfolgt einmal wöchentlich im Werksverkehr mit einem Maschinenwagen. Die Abholung der Waren erfolgt durch die Kunden über Kleintransporter im Verbund mit den bereits ansässigen Sanitärfachfirmen Bär & Ollenroth und Geberit an Wochentagen.

6.0 ERSCHLIESSUNG

6.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Anbindung der Trinkwasserversorgungsleitung erfolgt über die ge-

plante Hauptwasserversorgungsleitung aus der Mittenwalder Chaussee, die noch im Jahre 1993 durch das Versorgungsunternehmen realisiert wird.

6.2 ABWASSERENTSORGUNG

In der Gemeinde Groß Machnow existiert zur Zeit kein Abwasserentsorgungsnetz. Das Versorgungsunternehmen hat Planungsaufträge in Abstimmung mit der Gemeinde Groß Machnow zur Ableitung der Abwassers in das Klärwerk Waßmannsdorf ausgelöst. Die vorgesehene Realisierung ist noch für 1993 durch das Versorgungsunternehmen avisiert und wird über eine Hauptentsorgungsleitung über die Gemarkung Rangsdorf und Dahlewitz nach Waßmannsdorf geführt.

6.3 REGENWASSERENTSORGUNG

Das anfallende Regenwasser auf den Dach- und Wegeflächen wird durch die Profilgestaltung in die vorhandenen freien Seitenflächen zur Versickerung geführt. Die Straßenflächen sind durch anzulegende Versickerungsmulden generell zu entwässern.

6.4 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die Versorgung mit Elektroenergie wurde pauschal gemäß Anfrage beim VSU - MEVAG Potsdam - bestätigt. Die entsprechend des Elektroenergiebedarfes benötigten Anschlußwerte sind generell gemäß Planungsfortschritt rechtzeitig zu beantragen.

6.5 GASVERSORGUNG

Das Versorgungsunternehmen EMB Erdgas-Mark Brandenburg sichert eine bedarfsgerechte Versorgung zu.

6.6 TELECOM

Für die fernmeldetechnische Versorgung aller vorhandenen Kommunikationsmöglichkeiten wurde dem Investor durch das Versorgungsunternehmen die Bestätigung gegeben.

6.7 LEITUNGSTRASSEN

Die Leitungstrassen der erdverlegten Trinkwasser-, Elektro-, Gas- und Telecomleitungen, außerhalb des Grundstückes, liegen im geplanten Gehwegbereich des Heidebergweges.

Die Abwassertrasse liegt im Bereich des asphaltierten Heidebergweges.

7.0 LANDSCHAFTSGÄRTNERISCHE GESTALTUNG

Die Grünordnerischen Begleitmaßnahmen in die Eingrünung zur freien Landschaft sind unumgänglich.

Es ist die Vorbereitung eines Grünordnungsplanes erforderlich, der die integrierten Aussagen zur Eingriffsregelung darstellt. Dieser erforderliche Grünordnungsplan ist in der Anlage beigefügt.