

Teil B 1 Vorhabenbeschreibung

1. Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 246 a (1) Nr. 6 Bau-GB i.V. mit § 55 (1) Bau-ZVO) sowie Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

- Das geplante Vorhaben ist nach § 30, 34 und 35 Bau-GB nicht genehmigungsfähig.
- Die Durchführung des Vorhabens dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie fehlender erforderlicher Infrastrukturmaßnahmen.
- Der Vorhabenträger hat einen Vorentwurf zum Vorhaben- u. Erschließungsplan vorgelegt.

Dieser Plan wurde auf seine Kosten durch Beauftragung eines dafür geeigneten Architekturbüros erstellt.

Die inhaltliche Erarbeitung erfolgte in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Stadtverwaltung.

- Der Vorhabenträger hat einen Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.
Dieser Plan wurde auf seine Kosten, durch Beauftragung eines dafür geeigneten Architektenbüros erstellt.
Die inhaltliche Erarbeitung erfolgte in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Stadtverwaltung.
- Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage dazu.

Grundlage für den Baubeginn ist die Baugenehmigung entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften, die der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet.
Die Stadt wird den Träger im Rahmen ihrer Möglichkeiten und bestehender Rechtsvorschriften unterstützen.
Die Vertragsparteien sind sich einig, daß die Entscheidung über die Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und über seinen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen.

Werden der Stadt Tatsachen bekannt, die die Durchführung der Maßnahmen nachhaltig behindern können, so ist sie verpflichtet, den Träger davon in Kenntnis zu setzen.

2. Aussagen zur geplanten Entwicklung des Gebietes

Die Stadt Eisenhüttenstadt verfügt auf der Grundlage der Überleitung von bestehenden Plänen nach § 246 a Abs. 4 Bau-GB in Verbindung mit § 64 Bau-ZVO mit dem Beschluß vom 10.10.1990 durch die Stadtverordnetenversammlung über einen bestätigten Flächennutzungsplan.

Die Entwicklung des Gebietes ist entsprechend dem FNPL als Kerngebietsfläche bzw. sonstige Sondergebietsfläche nach § 11 Bau-NVO für gesellschaftliche Einrichtungen gesamtstädtischer Bedeutung außerhalb des Stadtzentrum dargestellt.

Der dort beabsichtigte großflächige Einzelhandel ist nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt abgestimmt.

Dazu liegt eine Stellungnahme der ehemaligen Bezirksverwaltungsbehörde Ressort Natur, Umwelt und Raumordnung und Regionalplanung vom 21. September 1990 vor.

Der Kaufvertrag für das Gebiet wurde am 27. 5. 1991 abgeschlossen (UR. 495, 1991).

Das Vertragsgebiet ist im Lageplan umgrenzt.

Das Planungsgebiet ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgeschrieben.

Der Plan ist verwirklichungsfähig.

3. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 Abs. 2 Bau-NVO sind in sonstigen Sondergebieten Einkaufszentren zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 Abs. 1 Bau-NVO sind folgende Maße der baulichen Nutzung festgeschrieben (Obergrenze).

Grundflächenzahl	(GRZ):	0,8
Geschoßflächenzahl	(GFZ):	2,4
Baumassenzahl	(BMZ):	10,0

Verkaufsraumflächen:

- SB Warenhaus:	6.600 m ²	Bruttofläche
- durch Innenshopfläche:	440 m ²	"
- Außenshops:	690 m ²	"
- Getränke:	875 m ²	"
- Bau- u. Hobbymarkt:	4.600 m ²	"
- Holzhalle:	1.000 m ²	"
- Gewächshaus:	540 m ²	"

Die Verkaufsfläche für Lebensmittel im SB-Warenhaus ist auf 2.300 m² VFL begrenzt. Im Industriewarenbereich sind keine, "zentrumstypischen" Sortimente zu führen.

Gemäß § 18 Abs. 1 Bau-NVO wird eine max. Gebäudehöhe von 10 m festgelegt.

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze für PKW sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und öffentlich nutzbar.

5. Bauweise

- Gemäß § 22 Abs. 3 Bau-NVO werden die geplanten Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet.

Abstandsflächen

- Infolge des geplanten 4-spurigen Ausbaues der B 112 mit Mittelstreifen sind die Grundstücksgrenzen 25 m und die Bebauungsgrenzen 30 m vor der westlichen Fahrbahnkante der jetzigen 2-spurigen B 112 festzulegen.
- Die Baugrenzen auf der Westseite und Nord-West-Seite liegen mindestens 5 m vor der Grundstücksgrenze, um eine Brand-schutzfahrspur für die Feuerwehr zu gewährleisten.

6. Verkehrserschließung

- . Die für die Funktion (Belieferung und Entsorgung) des Objektes notwendige Erschließungsstrasse liegt außerhalb des Grundstücks auf kommunalen Grund und Boden und ist später, infolge einer zukünftigen Bebauung westlich des Objektes zu erweitern und öffentlich zu nutzen.
- . Südlich des Objektes ist die Hauptsammelstraße zwischen jetziger B 112 und der - geplanten - Ortsumgehungsstraße bis zum Anbindungspunkt der Erschließungsstraße als erster Teilabschnitt auszubauen.
- . Die Hauptsammelstraße dient in der Perspektive der Verkehrserschließung des Gesamtterritoriums zwischen B 112, geplanter Ortsumgehungsstraße sowie der Bebauung 140 WE und dem Lawitzer Grenzgraben.
- . Der Ausbau des Knotenpunktes an die 2-spurige B 112 ist vorerst mittels Spuraufweitung, das heißt für beide Verkehrsrichtungen gesonderte Abbiegespuren zur Einmündung in das Einkaufszentrum zuzüglich Lichtsignalanlage auszubauen. Dabei ist die An- und Verbindung zur Sammelstraße der Wohngruppe Mittelschleuse einzubeziehen.
- . Fuß- u. Radwege sind auf der Südseite der B 112 einzuordnen, ihre Führung ist entsprechend dem geplanten 4-spurigen Ausbau der B 112 und Hauptsammelstraße zu berücksichtigen.
- . Dem Einkaufszentrum ist eine Tankstelle im Süden des Planungsgebietes dem Bau-, Hobby- und Gartenfachmarkt vorzulagern und an die Hauptsammelstraße anzubinden.
- . Die Möglichkeit der Benutzung öffentlicher Toilettenanlagen ist nachzuweisen.
- . Die dafür notwendige Abholzung von Teilen der bestehenden Waldfläche ist im Bereich der PKW-Stellflächen und im Straßenbereich B 112 auf der Nordseite zwischen den Knotenpunkten vorhandene und geplante Zufahrt Mittelschleuse vorzusehen, um ein Überqueren der Fahrbahn durch Fußgänger zu unterbinden.

Teil B 2 Technische Erschließung

Zur Reduzierung der Regenwasserabflusssmengen ist die Befestigung der geplanten PKW-Stellflächen sickerfähig zu gestalten. (Rasengitterwabensteine)

Der Gesamtabfluß des Objektes darf nicht mehr als 200 l/s unter Berücksichtigung eines Berechnungsregens

$$r = 100 \text{ l/s ha überschreiten.}$$

t15

- . Zwischen der Ostgrenze des Grundstückes und der Westseite der geplanten 4-spurigen B 112 sind in einer Sammeltrasse alle erforderlichen Medien zur Erschließung des Vorhabens aus dem Bereich 140 WE bis zur Südgrenze des Bearbeitungsgebietes heranzuführen.
- . Gleichermaßen ist eine Sammeltrasse an der Nordgrenze des Grundstückes bis zu den geplanten Anbindepunkten einzubauen.

Das Grundstück ist in diesem Bereich mit Leitungsrechten zu belasten. (Grunddienstbarkeit)

Die Sammeltrassen sind generell entsprechend dem Bedarf des zu erschließenden Gesamtterritoriums für die einzelnen Medien zu dimensionieren.

Werden die Trassen nur bis zum Anbindepunkt verlegt, sind alle Voraussetzungen für einen späteren Medienanschluß zu berücksichtigen und zu garantieren.

Allgemeine Festlegungen

- . Der Grundstücksvertrag wurde am 27. Mai 1991 in Eisenhüttenstadt verhandelt und bestätigt (Urkundenrolle Nr. 495 des Jahres 1991).
- . Werden für die Realisierung der Vorhaben weitere Flächen in Anspruch genommen, die sich nicht in kommunalen Besitz befinden, sind diese durch den Vorhabenträger selbst zu erwerben. Die Grundstücksverträge bedürfen der Zustimmung der Stadtverwaltung und der Rechtsaufsichtsbehörden.
- . Die Sicherstellung für die Erschließungsmaßnahmen wird im Erschließungsdurchführungsvertrag geregelt (gegebenenfalls "auch Folgekostenvertrag").
- . Dieser Vertrag ist die erforderliche Unterlage für den Antrag auf Genehmigung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Siehe dazu Schreiben vom Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.10.91).

Die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Erschließungs- und Baumaßnahmen innerhalb einer Frist sind in einer Verpflichtungserklärung des Investitionsträgers vor der Bekanntmachung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu treffen.

Die genehmigungsfähigen Unterlagen bzw. Bauanträge werden innerhalb einer Frist für eine bestimmte Erschließungs- und Baumaßnahme nach Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gestellt.

Bei einer Überschreitung der Fristen kann die Kommune den Vorhaben- und Erschließungsplan aufheben, die Baugenehmigungen widerrufen und für von der Kommune (oder einem anderen Verkäufer) übertragene Grundstücke ein vertragliches Rücktrittsrecht geltend machen.

Die Vertragspflicht zur Durchführung von Baumaßnahmen wird durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft (Finanzierungsnachweis) in Höhe von 10 % des Gesamtaufwandes gesichert.

Die Entsorgung wird entsprechend der Verpackungsverordnung (Verpack VO) vom 12. Juni 1991, Bundesgesetzblatt Jahrgang 91 Teil I (§ 5 und 6) durchgeführt.

Entsprechend den Vorgaben des DSD sind ausreichend Containerstandflächen und Abfallentsorgungsflächen auf dem Gelände bereitzustellen (Glas, Papier/Pappe, Leichtstoffe).

Auf dem Parkplatz sind Behindertenstellplätze nachzuweisen.

Sämtliche Änderungen zum geplanten Vorhaben sind mit der Kommune Eisenhüttenstadt abzustimmen.