

Satzungsentwurf

--

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Satzung der Gemeinde Eisenhüttenstadt über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. VH-002-91

für das Gebiet

Stadtausgang westlich der B 112 in Richtung Frankfurt (O) im Bereich Grube Präsident.

Aufgrund des § 246 a Abs. 1, Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. 12. 1986 (BGBl I S. 2253) zuletzt geändert durch die Anlage I Kapitel XIV Abschnitt I Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. 08. 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. 09. 1990 (BGBl 1990 II S. 885, 1122), (bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan:

"sowie nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, wird folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. VH-002-91

für das Gebiet

Stadtausgang westlich der B 112 in Richtung Frankfurt (O) im Bereich Grube Präsident,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil B 1 Vorhabenbeschreibung

--

1. Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 246 a (1) Nr. 6 BauGB i. V. mit § 55 (1), BauZVO) sowie Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung
 - Das geplante Vorhaben ist nach § 30, 34 und 35 BauGB nicht genehmigungsfähig.
 - Zur schnellstmöglichen Schaffung der baurechtlichen Grundlagen wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt die Beplanung mittels Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 55 BauZVO vereinbart.
 - Die Durchführung des Vorhabens dient der Schaffung von 30 Arbeitsplätzen sowie fehlender Infrastrukturmaßnahmen
 - . Autohaus Karras:
 - . Autohaus Seifert:
 - . Autohaus Löwenberg OHG:
 - . Autohaus Karney:
 - . Autohaus Noack:
 - Der Vorhabenträger hat einen Vorentwurf zum Vorhaben- und 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 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 bestehenden Rechtsvorschriften unterstützen.

Die Vertragsparteien sind sich einig, daß die Entscheidung über die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und über seinen Inhalt der Kommunalen Planungshoheit unterliegen.

Werden der Stadt Tatsachen bekannt, die die Durchführung der Maßnahme 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 BauGB in Verbindung mit § 64 BauZVO mit dem Beschluß vom 10. 10. 1990 durch die Stadtverordnetenversammlung über einen bestätigten Flächennutzungsplan.

Die Entwicklung des Gebietes ist entsprechend Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt.

Die dort beabsichtigten Betriebe des Kfz-Gewerbes sind nach Art, Lage und Umfang auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt abgestimmt.

Ein Raumordnungsverfahren ist nicht notwendig.

Die Kaufverträge für das Gebiet sind am 22. 07. 1991 abgeschlossen (UR. 791-792-793).

Das Vertragsgebiet ist im Lageplan umgrenzt. Das Planungsgebiet ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgeschrieben. Der Plan muß verwirklichungsfähig sein.

2.1 Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Neben der Schaffung von ca. 30 Arbeitsplätzen sowie dem Ausbau fehlender Strukturmaßnahmen dient der Bau der geplanten 5 Autohäuser der Verbesserung der Verkaufs- und Werkstattbedingungen von bereits in Eisenhüttenstadt ansässigen Unternehmen.

Dazu sind die Erweiterung der räumlichen und baulichen Möglichkeiten der Unternehmen sowie die eindeutige Verbesserung des Standortes zu zählen. Sie sind nach Abschluß der Baumaßnahmen in der Lage, umfangreiche und stabile Serviceleistungen zu erbringen, die den aktuellen Ansprüchen der Kunden entsprechen. Auch das Verkaufsfluidum wird sich deutlich verbessern.

Aus städtebaulicher Sicht bietet die vorgesehene Bebauung die Möglichkeit, den Eingangsbereich zur Stadt aufzuwerten und einen neuen gestalterischen Akzent zu setzen. Dabei ist vorgesehen, die geplante Baureihe durch einen Versatz in der Baulinie für die beiden äußeren Grundstücke zu halten. Südwestlich wird der Standort zur Grube Präsident hin durch zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen abgegrenzt.

Es ist festzustellen, daß die geplante Baumaßnahme einen gewissen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darstellt. Deshalb wurde auf der Grundlage der Stellungnahme des zuständigen Umweltamtes ein Grünbegleitplan entwickelt, der die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen vorsieht. Dazu zählen u. a. das Anlegen eines Grünstreifens zwischen B 112 und Anliegerstraße mit Pflanzgeboten für Sträucher, der Erhalt und die Verdichtung des bestehenden Baumbestandes im südwestlichen Standortbereich, eine Strauchbepflanzung nordöstlich des anzulegenden Waldsaumes und der Erhalt der Trockenrasenflächen bis zur Bebauung bzw. bis zu den funktionell genutzten Flächen. Desweiteren sind einzelne Bäume und Baugruppen in die funktionelle Lösung auf dem Grundstück integriert. Die Einhaltung der Pflanzgebote sind mit dem Bauantrag nachzuweisen, ggf. sind Ausweichflächen mit den zuständigen Ämtern der Stadt abzustimmen.

Als weiterer positiver Aspekt ist zu werten, daß der LKW-Verkehr (Ersatzteillieferungen, Autotransporter) aus Richtung Frankfurt (Oder) kommend nicht mehr ins Stadtgebiet einfährt, sondern am Stadtrand verbleibt. Der Knotenpunkt der Anbindung der Anliegerstraße an die B 112 ist in der entsprechend notwendigen Form aufzuweiten, damit die Durchlässigkeit für den Durchgangsverkehr erhalten bleibt. Die PKW-Transporter haben die Möglichkeit, die Zu-

fahrtsstraßen zur Grube "Präsident" zum Entladen und Wenden zu nutzen.

--

Am nordöstlichen Fahrbahnrand der Anliegerstraße ist ein ca. 6 m breiter Streifen vorgesehen, der als Reservefläche für Kundenparkplätze nutzbar wäre, sofern die notwendigen Kundenstellplätze auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden können.

Die südöstlich des Autohauses Karras ausgewiesene Gewerbefläche unterliegt wegen vorhandener Abstandsforderungen großen Einschränkungen zur Bebaubarkeit. Sie darf auch nur in einem direkt mit dem Kfz-Gewerbe stehenden Zusammenhang genutzt werden, damit die festgeschriebene Gesamtnutzung des Geländes nicht zerstört werden kann.

3. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 8 Abs. 2 Pkt. 2 der BauNVO sind in dem Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang des Kfz-Gewerbes stehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Pkt. 2 der BauNVO sind die vorgesehenen Ausnahmen, § 8 Abs. 3 Pkt. 1 der BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet werden, ausnahmsweise zulässig.

Die Wohnungen sind nur in den für die Ausführung des Gewerbes erforderlichen Gebäuden einzuordnen.

Für diese Wohnungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Pkt. 24 des BauGB Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse (Lärmschutz) entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in Verbindung mit der VDI-Richtlinie Nr. 2719 zu treffen.

Gemäß § 1 Abs. 4 Pkt. 2 der BauNVO werden auf dem Wege der Ausnahme Lackverarbeitungsbetriebe zugelassen, sofern das Immissionsverhalten gemäß der gültigen Gesetzesfestlegung zu keiner Zeit überschritten wird.

4. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sind folgende Maße der baulichen Nutzung festgeschrieben:

Grundflächenzahl	(GRZ): 0,8
Geschoßflächenzahl	(GFZ): 1,6

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird eine max. Gebäudehöhe von 10 festgeschrieben. (Siehe dazu Erläuterungen Punkt 5 Abstandsflächen.)

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze für Pkw sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

5. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Abstandsflächen Gebäudeabstände

Der § 9 des Bundesfernstraßengesetzes wird in der bei Erlaß dieser Satzung geltenden Fassung nachrichtlich übernommen. Sich daraus und aus den Stellungnahmen des zuständigen Straßenbauamtes ergebende Abstandsforderungen zum äußeren Fahrbahnrand der B 112 und deren mögliche Umgehungsstraße (Variante 1 und 2) wurden bei der Festlegung von Baulinie und Baugrenzen berücksichtigt.

Der Sicherheitsbereich für die 110 KV-Freileitung beträgt 20 m bezogen auf die Mastachse. Sind Gebäude; Gebäudeteile oder bauliche Anlagen innerhalb des Sicherheitsbereiches geplant, sind die vertikalen Abstände nach VDE 0210 einzuhalten.

Gebäude und bauliche Anlagen im Sicherheitsbereich bedürfen in jedem Fall der Zustimmung des zuständigen Netzbereiches der OSE AG. Die mögliche maximale Gebäudehöhe im Sicherheitsbereich ist individuell mit der OSE AG festzulegen (muß aber < 10.00 m sein).

Es wurden folgende lichte Abstände zwischen OF vorh. Gelände und Leiterseil festgestellt:

Grundstück Noack:	9,4 m
Grundstück Karney:	10,0 m
Grundstück Löwenberg:	10,6 m
Grundstück Seifert: und	14,5 m
Grundstück Karras:	10,5 m

Die Maststandflächen im Umkreis von 5 m sowie die Flächen unter den Querträgern dürfen nicht bebaut werden.

Bodenbewegungen im Umkreis von 5,0 m zum Mastschaft sind mit dem Rechtsträger abzustimmen. Im Umkreis von 20 m um die Hochspannungsmaste darf nur manuell bis zu einer Schachttiefe von 1,0 m geschachtet werden. Weitere technologische Einschränkungen sind der Stellungnahme der OSE AG vom 17. 07. 1991 zu entnehmen.

Der Sicherheitsbereich der Freileitungen (220 KV) beträgt 35,0 m von der Leitungsachse.

Jedes Gebäude im Sicherheitsbereich bedarf der Genehmigung des Rechtsträgers. Für die Vorhaben Noack und Karney bestehen Beschränkungen in der Gebäudehöhe von 7,0 bzw. 6,0 m. Die Maststandfläche ist allseitig bis 5 m freizuhalten. Der Mast 231 muß jederzeit erreichbar sein. Metallische Dachdeckungen sind zu erden.

Evtl. anzubringende Antennen dürfen die Höhe von 8,0 m über OK vorh. Gelände nicht überschreiten. Weitere technologische Einschränkungen sind der Stellungnahme der VE AG vom 22. 07. 1991 zu entnehmen.

Die notwendigen Sicherheitsabstände von Gebäuden zur Ferngasleitung FGL 200 und zur Erdgasleitung EG 500 spiegeln sich bei der Ausweitung der Baufelder wieder. Die Gasleitungen müssen ständig zugänglich bleiben.

Gebäude und Gebäudeteile im 30 m - Bereich der Gleisanlagen bedürfen der Zustimmung der zuständigen Bahnaufsicht.

Gebäude und bauliche Anlagen sollten nur außerhalb der bergbaulich genutzten Flächen errichtet werden. Anderenfalls sind individuelle Stellungnahmen von der zuständigen Bergbaubehörde einzuholen.

Gegenseitige Grenzbebauung wird bei Einverständnis des jeweiligen Grundstücksnachbarn zugelassen.

6. Verkehrserschließung

Die Anbindung der Grundstücke an das öffentliche Straßennetz (B 112) ist nur über die vorhandene Wegeeinmündung in die B 112 zulässig (siehe Planungsunterlagen: Teil A).

Die für die Funktion (Belieferung und Entsorgung) des Grundstückes notwendige Erschließungs- bzw. Anliegerstraße liegt innerhalb des käuflich erworbenen Grundstückes. Sie verläuft parallel zur B 112. Der Abstand von 25 m zwischen den gegenüberliegenden äußeren Fahr- bahnrandern ist einzuhalten.

D.: Ausfahrt der Pkw-Transporter erfolgt über die südwestliche Erschließungsstraße zur Grube "Präsident". Das Wegerecht ist zu sichern.

Teil B 2 Technische Erschließung

Wasserversorgung

- Anschluß an den vorhandenen Schieberschacht der Trinkwasserhauptleitung DN 500 WE Pohlitz - Eisenhüttenstadt.
- Trink- und Löschwasser können in ausreichender Menge bereitgestellt werden.

Gasversorgung

- Anschluß an das geplante Erdgasnetz der Gasversorgung für Frankfurt an der Oder und Umgebung GmbH ist 1993 möglich.

Elektroenergieversorgung

Zur Versorgung der neuen Grundstücke ist der Bau einer Trafostation erforderlich. Die notwendige Fläche wird zur Verfügung gestellt.

Telekom-Versorgung

- Die planerische Zustimmung des zuständigen Fernmeldeamtes liegt vor.

Abwasserentsorgung

- Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken schadlos zu versickern.
- Anfallendes Schmutzwasser kann über eine Freispiegelleitung in den Schacht (siehe Erschließungsplan) der Schmutzwasserkanalisation der BTB GmbH bzw. der EKO Stahl AG abgeleitet werden.

- Mit Schadstoffen belastete Abwässer sind am Anfallort in ausreichend bemessenen Abscheideranlagen zu behandeln, bevor sie in die Kanalisation eingeleitet werden. Die Anordnung je eines Kontrollschachtes ist notwendig.

Holzeinschlag

Der Nutzungsartenänderung für das geplante Gewerbegebiet wurde zugestimmt.

Im Interesse der Verminderung der Lärm- und Staubbelästigung im potentiellen Gewerbegebiet, wird die Erhaltung eines ca. 20 m breiten Waldsaumens als Abgrenzung zur Schlackehalde gefordert.

Allgemeine Festlegungen:

- Wege- und Leitungsrecht

Die erforderlichen Wege- und Leitungsrechte sind durch Grundbucheintragungen und Eintragungen in das Baulastenverzeichnis zu sichern.

Die Leitungsrechte für die vorhandenen Kabel und Leitungen bleiben den Rechtsträgern erhalten.

Der Teilungsplan für das Grundstück bedarf der Zustimmung der Stadtverwaltung und der Rechtsaufsichtsbehörde.

- Grenzwände, Zäune etc. zwischen den Grundstücken, Art der Belegung und die Farbe der Zu- und Ausfahrten, der Fußwege und Abstellflächen sind mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen. Straßen, Parkplätze und Stellflächen sind zu pflastern.

Die Begrenzung des Gesamtgrundstückes ist einheitlich hinsichtlich Material und Form vorzunehmen.

- Das Aufstellen von Werbeträgern/Werbeanlagen unterliegt dem § 12 und 13 der Bauordnung und dem Bundesfernstraßengesetz.
- Maßnahmen der Begrünung und Bepflanzung sind im Grünbegleitplan geregelt.
- Die Sicherstellung für die Erschließungsmaßnahmen wird im Erschließungsdurchführungsvertrag geregelt (gegebenenfalls durch Folgekostenvertrag).
- Dieser Vertrag ist während des Satzungsverfahrens, jedoch erst nach der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes von der höheren Verwaltungsbehörde zu beschließen.
- 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 100 % des Gesamtaufwandes gesichert.
- Sämtliche Änderungen zum geplanten Vorhaben sind mit der Kommune Eisenhüttenstadt abzustimmen.

B 112 (A)

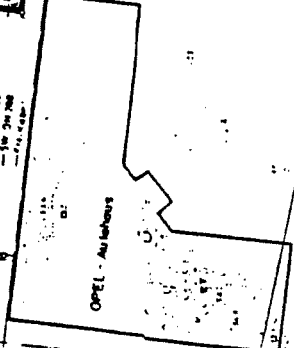
PLANSTRASSE



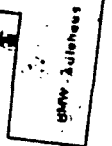
AUTOBAHN



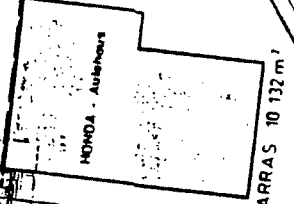
REIFENSERVICE



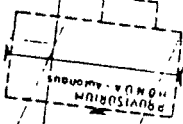
OPEL - Autobahn



BMW - Autobahn



HONDA - Autobahn



CONFISORIUM

MOACK 5115 m²

KARNEY 6 050 m²

LOWENBERG 7 800 m²

SEIFEFT 6 050 m²

KARRAS 10 132 m²

GE
I GRZ 0,8
OPZ 1,6
L 96 ha

Zulamt Grube - Prospekt

220 m² FREIENFLÄCHE

GEWERBEGEBIET GRUBE "PRÄSIDENT EISENHÜTTENSTADT

VORLIEGENDE UND FRÜHERE PLAN (VORENTWURF)



ARCHITEKTUR - U INGENIEUR - CONSUL
EISENHÜTTENSTADT






VERMESSUNG

PROJEKTIERER

M 1:15

ABRUF 19

LEGENDE

vorhanden	geplant	
---○---	---▶---	Schmutzwasserleitung
---TW---	---~---	Trinkwasserleitung
---TW---		stillsitzende TW-Leitung
---FG/EG---		Ferngas (Hochdruckleitung)
---	---	Niederdruckgasleitung
--- ---	--- ---	Elektrokabel
---b---	---b---SB	Straßenbeleuchtung
---F---	---FM---	Fernmeldekabel
---+M---		Heizleitung
		Gasdruckregleranlage
		Unterflurhydrant DN 80
		Trafo
---	---	Grundstücksgrenze
---	---	Baulinie
---	---	Baugrenze