

## Anlage 4 Teil C

Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt

11. Oktober 1996

## B E G R Ü N D U N G

zum Vorhaben- und Erschließungsplan

"Kaufland Lidl &amp; Schwarz, Fährstraße"

## 1. Anlaß der Planung

Das Plangebiet umfaßt den Gebäudekomplex des ehemaligen Großhandels-WtB mit einer rd. 10.000 m<sup>2</sup> großen Halle sowie des Schälbetriebs und angrenzende Grundstücksflächen, die durch den Vorhabenträger erworben wurden. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 59.700 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem unterschiedliche Nutzungen aneinanderstoßen. Der Bereich nördlich des Plangebiets ist durch Industrie- und Gewerbebetriebe geprägt. Östlich und südlich schließen mehrgeschossige Wohngebäude des komplexen Wohnungsbaus an.

1

Im Dezember 1991 wurde in der bestehenden Halle mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche ein "Kaufland" SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> eingerichtet und in Betrieb genommen. Später wurde ein Verfahren zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für ein SB-Warenhaus sowie zugeordnete Konzessionärsflächen mit insgesamt 6.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Großverbraucher betrieben. Der Satzungsbeschluß wurde im Mai 1992 gefaßt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde allerdings nicht rechtsverbindlich, da das LBBW die Genehmigung aus formellen Gründen versagte und die dagegen gerichtete Klage der Stadt Eisenhüttenstadt später zurückgenommen wurde.

Im April 1995 genehmigte die Stadt Eisenhüttenstadt die Einrichtung eines Heimdekorfachmarktes sowie eines C+C-Großverbrauchermarktes in der bestehenden Halle. Der Heimdekormarkt wurde eingerichtet und ist inzwischen in Betrieb. Auf der Grundlage der erteilten Baugenehmigung sind die Sortimente Farben, Lacke, Tapeten, Wohnbeläge einschließlich Teppiche, Gardinen, Lampen und Möbel zugelassen. Er hat eine Verkaufsfläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup>. Mit der Einrichtung des Heimdekorfachmarktes wurde das bestehende Kaufland SB-Warenhaus auf eine Verkaufsfläche von ca. 2.950 m<sup>2</sup> verkleinert. Zur Einrichtung eines C+C-Großverbrauchermarktes ist es bislang nicht gekommen, da aufgrund der entstandenen Wettbewerbssituation kein Betreiber gefunden wurde. Mit Ausnahme der Flächen für den Heimdekorfachmarkt und das verkleinerte Kaufland SB-Warenhaus steht die 10.000 m<sup>2</sup> große Halle derzeit leer.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll das Vorhaben auf eine zweifelsfreie planungsrechtliche Grundlage gestellt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan dient außerdem dazu, die Konflikte aus der bestehenden Gemengelage von gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung zu mindern und die städtebauliche Situation auch optisch zu verbessern. Gleichzeitig sollen das Entstehen einer Gewerbebrache verhindert und Arbeitsplätze gesichert werden.

## 2. Inhalt des VEP

- a) Der VEP setzt das Gebiet als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest. Dabei wird die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses auf 2.750 m<sup>2</sup> beschränkt. Dies führt dazu, daß das bestehende SB-Warenhaus nochmals um 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verkleinert werden muß. Vorgesehen ist darüber hinaus ein Getränkemarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 200 m<sup>2</sup> Fläche für die Leergutannahme. Weiter greift der Vorhaben- und Erschließungsplan den bestehenden Heimdekorfachmarkt mit 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Dieses Sortiment bleibt weiterhin zulässig. Ergänzt wird es durch nicht zentrenrelevante Sortimente wie Baustoffe, Baumaschinen, Werkzeuge, Installationsbedarf sowie Holz- und Eisenwaren. Für diese Sortimente (einschließlich dem Heimdekormarkt) sind insgesamt 4.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen. Davon werden für die zentrenrelevanten Sortimente Gardinen und Lampen, die bislang im Rahmen des Heimdekorfachmarktes unbeschränkt zulässig waren, auf 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Abgerundet werden diese Nutzungen durch Konzessionärsflächen, die auf 220 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt sind.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan läßt daneben das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke zu, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das damit zugelassene Nutzungsspektrum soll die planerische Voraussetzung dafür schaffen, daß die gesamte Fläche der bestehenden Halle mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche sinnvoll genutzt werden kann. Ein Teilleerstand mit Ansätzen für das Entstehen einer Gewerbebrache wird damit verhindert. Gleichzeitig wird die Möglichkeit geboten, im Wohnumfeld des komplexen Wohnungsbaus Freizeitangebote für die Bevölkerung zu schaffen.

Weiter wird die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Tankstelle gesichert. Einen Bauantrag für eine Tankstelle stellte der Vorhabenträger bereits im Jahre 1995. Er wurde zunächst abgelehnt. Dem dagegen gerichteten Widerspruch wurde mit einer Abhilfeentscheidung vom 04.12.1995 entsprochen. Gegenüber dem ursprünglichen Bauantrag wird der Standort der Tankstelle jedoch ca. 100 m nach Norden verlegt. Dadurch kann der Abstand zur Wohnbebauung entlang der Fährstraße deutlich vergrößert werden.

- b) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,5 bestimmt. Die im Sondergebiet höchstzulässige GRZ von 0,8 wird damit deutlich unterschritten. Weiter wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 52 m über NN begrenzt. Ausnahmen davon sind nur auf 10 % der Gebäudegrundfläche möglich, um technische Aufbauten unterzubringen.
- c) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie umschließen im wesentlichen den vorhandenen

Hallenbaukörper. Daneben ist noch eine überbaubare Grundstücksfläche für die Tankstelle vorgesehen.

Der Bereich, auf dem die Gebäude des Schälbetriebs stehen, ist demgegenüber nicht als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Der Vorhabenträger wird diese ruinösen Gebäude abreißen.

Die für Stellplätze vorgesehenen Flächen sind gesondert ausgewiesen. Sie lassen die Errichtung von ca. 640 Stellplätzen zu. Mit dieser Stellplatzanzahl wird den Anforderungen der BbgBO und der diesbezüglichen Verwaltungsvorschrift entsprochen (vgl. Anlage Stellplatzberechnung). Mit ihnen kann der Bedarf an notwendigen Stellplätzen für die zulässigen Nutzungen gedeckt werden, zumal das Vorhaben auch Nahversorgungsfunktionen ausübt. Eine höhere Stellplatzanzahl würde zudem eine höhere Versiegelung bedeuten, was auf Grund der damit verbundenen städtebaulichen Verschlechterung nicht gewollt ist.

Je 8 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum ist eine wasserdurchlässige Fläche von 6 m<sup>2</sup> sicherzustellen. Bei ca. 640 Stellplätzen sind auf der bislang baumlosen Stellplatzanlage 81 Bäume zu pflanzen. Folge davon ist, daß die bislang unbegrünte Stellplatzfläche aufgelockert und durchgrünt wird. Optisch wird der Standort dadurch wesentlich aufgewertet.

- d) Im Interesse des Lärmschutzes ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze und entlang eines Teils der Fährstraße eine Fläche festgesetzt, auf der entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Lärmschutzwand mit 4 m Höhe errichtet werden muß. Entlang der

südlichen Plangebietsgrenze kann sie auf bis zu 2,50 m abgestaffelt werden.

Dies dient der Abschirmung der im Zuge der Anlieferung auftretenden Lärmimmissionen. Gegenüber dem bisherigen Zustand wird dadurch eine deutliche Verbesserung eintreten. Im Bereich zur Fährstraße und zur Oderlandstraße wird die Lärmschutzwand begrünt.

Einer Verbesserung der Immissionsbelastung dient auch die neue verkehrliche Anbindung des Vorhabens. Es wird nicht mehr über die südliche Fährstraße an das Verkehrsnetz angeschlossen. Vielmehr wird die südliche Fährstraße durch die Ausbildung eines Wendehammers abgehängt. Durchgangsverkehr ist dort nicht mehr möglich. Der gesamte Kundenverkehr wird daher nicht mehr entlang der Wohnbebauung an der südlichen Fährstraße geführt. Eine neue Verkehrsanbindung ist im nordwestlichen Planbereich vorgesehen. Von dort wird der Kundenverkehr über eine private Erschließungsstraße am nördlichen Plangebietsrand entlang der dort existierenden gewerblichen Bebauung geführt. Von der immissionsempfindlichen Wohnbebauung wird er damit weitgehend ferngehalten.

- e) Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist darüber hinaus eine ca. 18.500 m<sup>2</sup> große Pflanzgebotsfläche festgesetzt. Auf ihr sind Gehölze und Bäume ab einem Stammumfang von 30 cm zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Darüber hinaus sind auf der Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern je 200 m<sup>2</sup> Fläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum und 10 Sträucher zu pflanzen bzw. zu erhalten. Derzeit sind 42 Bäume vorhanden. Künftig müssen es 93 Bäume sein. Die Fläche wird daher

deutlich stärker durchgrünt, als dies bislang der Fall war. Auf der Fläche muß außerdem ein Spiel- und Bolzplatz entstehen.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist mit Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Nach § 4 Nr. 1 BbgLPIG ist die Siedlungsstruktur nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln. Dabei ist von einer Stufung in Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren auszugehen. Die Oberzentren und Mittelzentren sind im Gesetz festgelegt. Eisenhüttenstadt zählt danach zu den Mittelzentren. Nach § 4 Nr. 8 BbgLPIG sollen Einrichtungen der privaten Versorgung von überörtlicher Bedeutung und großflächige Einzelhandelsbetriebe nur zugelassen werden, soweit die in ihnen zugelassenen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und wenn sie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen vorrangig in Ober- und Mittelzentren zugelassen werden. Mit dieser Zielsetzung stimmt die Planung überein. In Eisenhüttenstadt als Mittelzentrum sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nach dem zentralörtlichen Gliederungsprinzip grundsätzlich zutreffend untergebracht. Am Standort Fährstraße ist das Vorhaben auch städtebaulich integriert. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wohnblocks an der Tunnel- und Fährstraße. Im engeren Bereich des Plangebiets nimmt das Vorhaben Nahversorgungsfunktionen wahr und sichert die Versorgung der Bevölkerung. Zentrenrelevante Sortimente wurden weitgehend begrenzt. Dies gilt selbst für die Sortimente Gardinen und Lampen, die im Rahmen der für den Heimdekorfachmarkt erteilten Baugenehmigung

unbeschränkt zugelassen waren. Die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses wird gegenüber dem derzeitigen Zustand verkleinert. Ein Widerspruch zu den Zielen aus § 4 Nr. 8 BbgLPlG ergibt sich danach nicht.

Das Vorhaben stimmt auch im übrigen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein. Dies gilt insbesondere für das Ziel aus § 4 Nr. 6 BbgLPlG. Danach ist bei der Entwicklung von Siedlungsflächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktureinrichtungen auf eine geringe Flächeninanspruchnahme hinzuwirken. Vorrang vor der Neuausweisung von Siedlungsflächen hat die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen. Diesem Ziel wird die Planung in besonderem Maße dadurch gerecht, daß sie der Vermeidung einer innerörtlichen Gewerbebrache dient und eine Nachfolgenutzung für die erhaltenswerte Bausubstanz der Halle des ehemaligen Großhandels-WtB sichert.

Am 25. Juni 1992 entschied das MUNR, daß für großflächigen Einzelhandel an diesem Standort ein Raumordnungsverfahren entbehrlich ist, da es u.a. in einem Mittelzentrum realisiert wird und zu einer städtebaulichen Aufwertung der Umgebung führt.

Der nun vorliegende Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes weist gegenüber dem Planungsstand von 1992 einen um 1.250 m<sup>2</sup> reduzierten Flächenanteil zentrenrelevanter Sortimente aus. Demgegenüber werden zusätzliche Flächen für baumarktspezifische Sortimente zugelassen.

Die Gründe die zum Verzicht auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens führten gelten heute noch fort.



4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan vom 15. April 1999 stellt den Geltungsbereich als Sondergebiet und Grünfläche dar. Dies entspricht den vorgesehenen Festsetzungen des VE-Plan.

5. Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur der Stadt Eisenhüttenstadt sind vertretbar. Insbesondere ist die Planung mit dem innerstädtischen Einzelhandel vereinbar.

Zu berücksichtigen ist insoweit, daß ein Kaufland SB-Warenhaus mit einem breiten Sortiment von Nahrungs- und Genußmitteln sowie Artikeln aus dem Non-food-Sortiment bereits seit Ende 1991 existiert und ursprünglich über ca. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügte. Diese Fläche wurde bis heute auf ca. 2.950 m<sup>2</sup> verringert. Von den Verbrauchern ist der Standort akzeptiert. Er erfreut sich großer Beliebtheit und dient auch der Nahversorgung der umliegenden Wohnbebauung. In seiner bisherigen Funktion soll er erhalten werden. Um die Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung einzudämmen, wird die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses nochmals reduziert und auf 2.750 m<sup>2</sup> festgelegt.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist weiter ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> vorgesehen. Auch er ist mit dem sonstigen Einzelhandelsgefüge vereinbar. Getränkemarkte zeichnen sich dadurch aus, daß in ihnen in großem Umfang Kistenware angeboten wird. Sie wird vom Verbraucher regelmäßig nicht im Stadtzentrum und nicht in fußläufiger Entfernung erworben. Getränkemarkte müssen daher auch auf den Autokunden ausgerichtet werden. Angesichts ihres spezifischen Sortiments sind die Auswirkungen auf den Einzelhandel im Stadtzentrum nur gering.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird außerdem das Sortiment des Heimdekorfachmarktes aufgegriffen. Die zentrenrelevanten Warengruppen Gardinen und Lampen werden auf 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt, obwohl sie auf der Grundlage der bestandskräftigen Baugenehmigung für den Heimdekorfachmarkt bislang ohne Flächenbeschränkungen geführt werden dürfen. Diese Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mindert somit den Einfluß der Nutzungen im Plangebiet auf den weiteren innerstädtischen Einzelhandel und dient zudem durch die neue aufgenommene Beschränkung der Stärkung des Stadtzentrums. Ergänzt wird das Sortiment des Heimdekorfachmarktes durch nicht zentrenrelevante Sortimente wie Baustoffe, Baumaschinen und Werkzeuge, Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung, Holz und Eisenwaren u.ä. Diese Sortimente zeichnen sich regelmäßig durch hohen Flächenbedarf aus, der in Stadtzentren kaum zu befriedigen ist. Hinzu kommt ihre Nähe zu handwerklichen Dienstleistungen, die die Ansiedlung in gewerblich vorgeprägten Bereichen nahelegen, die für den Kunden mit dem Kraftfahrzeug gut erschlossen sind. Wesentliche Auswirkungen auf den innerstädtischen Facheinzelhandel und die

verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sind auch insoweit nicht zu erwarten.

In städtebaulicher Hinsicht positiv zu vermerken ist, daß der Vorhaben- und Erschließungsplan das Entstehen einer Gewerbebrache in einem industriell vorgeprägten Bereich verhindert. Hinzu kommt die Aufwertung des Standorts durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen. Mit ihrer Vorbildwirkung ergeben sich daraus Ansätze für eine weitere städtebauliche Aufwertung des industriell-gewerblich vorgeprägten Bereichs nördlich der Fährstraße. Gleichzeitig wird das Wohnumfeld für die Wohnbebauung an der Fährstraße und der Tunnelstraße verbessert.

#### 6. Immissionsschutz

Die Planung wird auch den Belangen des Immissionsschutzes gerecht. Relevant sind insoweit vor allem die vom Vorhaben ausgehenden und durch es verursachten Lärmimmissionen. Dazu wurde vom TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt, das die Gesamtsituation beurteilt.

Im Gutachten wird hervorgehoben, daß gegenüber früheren Planungen der ca. 3.000 m<sup>2</sup> große C+C-Großverbrauchermarkt entfällt und die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses auf 2.750 m<sup>2</sup> reduziert wird. Insbesondere der Wegfall des C+C-Großverbrauchermarktes führt dazu, daß das Lkw-Aufkommen der Anlieferung von ursprünglich 110 Lkw/Tag auf ca. 60 Lkw/Tag sinken wird, da mit dem C+C-Großverbrauchermarkt ein anlieferungsintensiver Betrieb mit hohem Warenumschlag insbesondere von Nahrungs- und Genußmitteln entfällt. Weiter wird im Gutachten hervorgehoben, daß die Tankstelle gegen-

über früheren Planungen ca. 100 m von der Wohnbebauung nach Norden abgerückt wird.

Im Anschluß an frühere Gutachten wird auf der Grundlage der nunmehr geplanten Verkaufsfläche und der geplanten Sortimentsstruktur ein Aufkommen von 3.323 Kunden/Tag prognostiziert. Aus Erfahrungswerten über den Kfz-Anteil und den mittleren Besetzungsgrad von Kraftfahrzeugen wird auf ein Pkw-Aufkommen von 1.539 Fahrzeugen geschlossen. Weiter wird von 60 Lkw -Anlieferungen pro Tag und 700 Tankkunden ausgegangen.

Ausgehend von diesen Daten werden die Immissionen des Tankstellenverkehrs, des Pkw-Verkehrs und des Lkw-Verkehrs jeweils gesondert für die am stärksten betroffene Wohnbebauung an der Fährstraße und der Tunnelstraße berechnet. Aus ihnen wird dann jeweils ein Gesamtbeurteilungspegel gebildet. Für Warenanlieferungen und Kundenverkehr während der Ruhezeiten wird ein Ruhezeitenzuschlag gemacht. Danach ergeben sich für das Vorhaben folgende Beurteilungspegel:

Beurteilungsort	Tagesbeurteilungspegel in dB(A) (gerundet)			
	Tankstelle	Pkw	Lkw	Gesamt
Tunnelstr.41 (Oderlandstr.)	30-33	37-43	46-51	47-52
Fährstr. 8/9	34-37	48-49	33-38	48-50
Fährstr. 22	39-41	51-52	27-33	51-52

Das Gutachten belegt damit, daß der Beurteilungspegel im Bereich der am stärksten betroffenen Wohnbebauung 52 dB(A) nicht überschreitet. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird deutlich um 3 dB(A) unterschritten. Zur Sicherung der Nachtruhe ist unter Berücksichtigung des derzeitigen Standes der Lärmbekämpfungstechnik anzustreben, daß ein Schallpegel von 30 dB (A) für die immissionsrelevanten Zu- und Abluftöffnungen der Kühlaggregate bzw. die Frischluftan- sowie die Abluftsaugung am Immissionsort 1 (Tunnelstraße 41) nicht überschritten wird und damit der zugrundeliegende Immissionsrichtwert von 40 dB (A) erheblich unterschritten wird.

Insgesamt wird somit belegt, daß die im Plangebiet vorgesehene Nutzung mit der umliegenden Wohnbebauung vereinbar ist.

Weiter ist zu berücksichtigen, daß die südliche Fährstraße nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan im südwestlichen Planbereich vom Durchgangsverkehr abgehängt wird. Dort wird ein Wendehammer ausgebildet. Die Verbindung zum bestehenden Straßennetz wird durch eine Grünfläche unterbrochen. Damit wird sichergestellt, daß der Kundenverkehr tatsächlich über die im nordwestlichen Planbereich vorgesehene neue Zufahrt geleitet wird. Auch "Schleichverkehr" über die südliche Fährstraße ist damit ausgeschlossen. Dies stellt sicher, daß die zur Sackgasse umgewandelte südliche Fährstraße weitgehend nur noch dem Anliegerverkehr zur Verfügung steht. Der dort bislang verlaufende Kundenverkehr wird auf die private Zufahrtsstraße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlagert. Der vorhabenbezogene Verkehr auf der Fährstraße entfällt damit. Für ihn wurde noch im Gutachten des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e. V. vom 23.08.1995

ein Beurteilungspegel von 53 dB(A) im Bereich der Fährstraße 8/9 ermittelt. Diese Verkehrslärmimmissionen auf öffentlicher Straße werden mit der Verwirklichung der Planung wegfallen. Dies wird darüberhinaus zur Verbesserung der Immissionssituation beitragen.

## 7. Grünordnung

Parallel zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde ein Grünordnungsplan für das Plangebiet erarbeitet. Er kommt zu folgenden Ergebnissen:

- a) Nach der vorgenommenen Bestandsaufnahme sind im Plangebiet derzeit 13.650 m<sup>2</sup> mit Gebäuden überbaut. 18.820 m<sup>2</sup> sind mit Beton oder Asphalt befestigt und werden als Stellplätze genutzt. 2.050 m<sup>2</sup> sind wenig versiegelt (Schotter, verdichteter Boden). Eine Fläche von 20.533 m<sup>2</sup> wurde jahrelang nicht genutzt. Durch natürliche Sukzession hat sich eine Ruderalfläche herausgebildet. 2.940 m<sup>2</sup> entfallen auf eine nicht mehr genutzte Bahntrasse. 1.707 m<sup>2</sup> entfallen auf eine Rasenfläche mit Ziergehölzen, die mangels Pflege verwildert ist. Die wenig versiegelten Flächen, die Ruderalflächen sowie die Flächen mit Rasen und Ziergehölzen werden im Grünordnungsplan als Flächen und Elemente mit geringer Bedeutung eingestuft, die durch menschlichen Einfluß in ihrem Wert erheblich gemindert sind, mittel- bis langfristig jedoch in ihrer ökologischen Funktion aufgewertet werden können. Im Grünordnungsplan wird weiter festgestellt, daß das Landschaftsbild stark anthropogen überformt ist. Das Landschaftsbild ist angesichts des Gebäudebestandes und des unbegrüntes Parkplatzes negativ zu bewerten.

- b) Dem vorhandenen Bestand stellt der Grünordnungsplan die Planung gegenüber. Dabei wird die durch Gebäude überbaute Fläche aufgrund des Abbruchs des Schälbetriebes auf  $11.330 \text{ m}^2$  vermindert werden. Auch die vollständig versiegelten Flächen werden auf  $12.454 \text{ m}^2$  vermindert.

Hinzu kommen Stellplatzflächen mit grünordnerischer Bindung mit  $17.088 \text{ m}^2$ . Folge davon ist, daß ca.  $5.450 \text{ m}^2$  unbebaute Fläche verlorenght. Darin sieht der Grünordnungsplan den bedeutsamsten Konflikt, der zu Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt führt.

- c) Zur Kompensation dieser Eingriffe schlägt der Grünordnungsplan verschiedene Maßnahmen vor. So soll je 8 Stellplätze 1 großkroniger Laubbaum gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Je Baum ist eine wasserdurchlässige Fläche von mindestens  $6 \text{ m}^2$  sicherzustellen. Diese Festsetzung wurde in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen. Sie wird dazu führen, daß auf die Stellplatzfläche ca. 81 Laubbäume zu pflanzen sind. Die für jeden Baum notwendige wasserdurchlässige Fläche von  $6 \text{ m}^2$  wird zu einer Teilentsiegelung der bisherigen Stellplatzfläche führen. Gleichzeitig wird die Begrünung der Parkplätze eine Verbesserung des Landschaftsbildes nach sich ziehen. Der Verbesserung des Landschaftsbildes dienen außerdem Pflegemaßnahmen auf der bestehenden Grünfläche sowie fachgerechte Schnittmaßnahmen an Bäumen und Sträuchern. Diese Maßnahme wird durch eine Regelung im Durchführungsvertrag gesichert werden. Nach dem Grünordnungsplan sind aufgrund der Durchgrünung der Stellplatzflächen auch positive Effekte für das Mikroklima zu erwarten.

Als weitere Kompensationsmaßnahme schlägt der Grünordnungsplan vor, auf der bisher durch Sukzession geprägten Fläche vorhandene Gehölze und Bäume ab einem Stammumfang von 30 cm zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sowie durch weitere Anpflanzungen zu sichern, daß auf dieser Fläche je 200 m<sup>2</sup> mindestens 1 großkroniger, standortgerechter Laubbaum und 10 Sträucher zukünftig vorhanden sind. Der bisherige Bestand von 42 Bäumen auf dieser Fläche wird auf dadurch 93 Bäume erhöht werden. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Die bisher der Sukzession überlassene Fläche wird zwar geringfügig verkleinert. Der Grünordnungsplan kommt jedoch zu dem Ergebnis, daß dies durch die vorgegebene Pflanzdichte und die Pflege der vorhandenen Gehölze bei weitem aufgewertet wird.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Wasserhaushalt schlägt der Grünordnungsplan vor, das auf Dachflächen anfallende Wasser zu sammeln und auf unversiegelten Flächen zu versickern, und zwar vorzugsweise in Mulden, notfalls mit Hilfe von Sickerschächten. Dies wird nach dem Grünordnungsplan trotz der zusätzlichen Versiegelung zu einer Erhöhung der versickerten Regenwassermenge führen. Auch diese Maßnahme wird durch eine Regelung im Durchführungsvertrag gesichert.

Durch die Umsetzung der Planung wird eine Verbesserung des Landschaftsbildes und des Mikroklimas, eine Verringerung der Lärmbelastung für die Anwohner und eine Verbesserung der Sport- und Spielmöglichkeiten (Errichtung eines Spiel- und Bolzplatzes durch den Vorhabenträger) als positive Effekte erreicht.

Insgesamt kommt der Grünordnungsplan zu dem Ergebnis, daß die durch das Vorhaben bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft



durch die vorgeschlagenen Maßnahmen als ausgeglichen angesehen werden können.

- d) Belange von Natur und Landschaft stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen. Laut Grünordnungsplan ist das Gebiet sehr dazu geeignet, Freiflächen im Außenbereich zu schonen und innerörtliche Baulandreserven zu aktivieren.

### 8. Erschließung

An der Erschließung des Plangebiets ändert sich mit Ausnahme der wegemäßigen Erschließung nichts. Die wegemäßige Erschließung wird allerdings grundlegend umgestaltet. Bislang wurde der Verkehr zum Vorhaben über die südliche Fährstraße geführt. Sie wird künftig im Westen vom bestehenden Straßennetz abgehängt. Dort wird ein Wendehammer ausgebildet. Folge davon wird sein, daß die südliche Fährstraße überwiegend nur noch für den Anliegerverkehr der dortigen Wohnbebauung genutzt wird. Allein über die südliche Fährstraße wird eine Fläche für Stellplätze erreichbar sein, auf der ca. 100 Stellplätze eingerichtet werden können. In Absprache mit der Stadt Eisenhüttenstadt können diese Stellplätze Anwohnern der Fährstraße angeboten werden. Dies wird zu einer Verminderung der Probleme des ruhenden Verkehrs in der Fährstraße beitragen.

Für Kunden wird das Plangebiet an die westliche Fährstraße im Nordwesten des Plangebiets angebunden. Dort wird eine neue Zufahrt geschaffen.

Der Anlieferungsverkehr wird demgegenüber über die Oderlandstraße geführt. Die Ein- und Ausfahrt für die Lkw erfolgt zukünftig getrennt und aus Gründen der Verkehrssicherheit jeweils nur als Rechtsabbiegeverkehr zugelassen. Dort befindet sich der Anlieferungsbereich der bestehenden Halle. Zur Wohnbebauung wird dieser Bereich durch eine 4 m hohe Sicht- und Lärmschutzwand abgegrenzt.