

## Begründung der Satzung

### 1. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2,5 ha des Flurstückes 67/23 der Flur 5 der Gemarkung Eisenhüttenstadt.

Begrenzt wird die Fläche westlich im Abstand von 26 m zur B 112, östlich durch einen 2,5 m Abstand zur Straße 27 der EKO-Stahl AG, südlich bis zur Pohlitzer Wache und nördlich vom Endeinspeisemast der U 200.

Die Fläche ist zur Zeit teils mit lichtem Großbaumbestand bewachsen, teils als Parkplatz genutzt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 112 haben sich bereits Autohäuser angesiedelt.

### 2. Übergeordnete Planungen

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 FNP. Die vorgesehene Fläche ist zum Teil als forstwirtschaftliche Nutzfläche, zum Teil für sonstige Verkehrsanlagen bzw. -flächen dargestellt.

Mit der Absichtserklärung vom 03. 12. 1992 bekennt sich die Stadt zur Entwicklung dieses Teilbereiches als Gewerbegebiet.

### 3. Verfahren

3.1. Das geplante Vorhaben ist nicht nach §§ 30, 34 und 35 BauGB genehmigungsfähig. Ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB liegt nicht vor.

3.2. Der durch die vorhandene Bebauung gebildete städtebauliche Rahmen ist nicht so konkret, daß eine Bewältigung aller städtebaulichen Konflikte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Vorhaben, das Gegenstand der Planung ist, möglich wäre.

3.3. Der Vorhabenträger hat das vom Plan erfaßte Grundstück durch Kaufvertrag von (Urkundenrolle Nr. 1534, 1532, 1533/1992 der Notarin Frau I. Schneider) erworben.

3.4.

3.5. Die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 3, Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22. Februar 1993 bis einschließlich 22. März 1993 in der Stadtverwaltung, im Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung, Zentraler Platz.

Die Auslegung wurde am 12. Februar 1993 in der Ortspresse bekanntgegeben.

3.6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10. bzw. 18. 2. 93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden und haben dieser Aufforderung zum Teil entsprochen.

Auflistung siehe Punkt (2)

3.7. Während der Auslegungszeit wurden keine Bedenken und Anregungen von Bürgern vorgebracht.

3.8. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind geprüft worden.

Siehe Punkt (6)

#### 4. Grünplanung

Bei einer Nutzungsänderung des ausgewiesenen Gebietes kann ein großer Teil der vorhandenen Begrünung nicht erhalten werden, da die neue Nutzung einen hohen Verkehrsflächenbedarf hat.

Mögliche Teilbegrünungen sollen erhalten bleiben. Die bebauten Bereiche werden mit so wenig wie möglich versiegelten Oberflächenstrukturen versehen. Innerhalb der bebauten Bereiche kommt es zu einer geordneten Grüngestaltung mit Bodendeckern, Büschen und Großgrün.

#### 5. Umweltverträglichkeit

Es wurde eingeschätzt, daß eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Zur Abfallagerung sind spezielle Plätze ausgewiesen. Unfallautos werden auf speziell gekennzeichneten Stellflächen mit versiegelter Oberfläche und Anschluß an einen LFA abgestellt.

#### 6. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 8 der BauNVO dienen Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Als vorgelagerte Fläche zum Industriegebiet EKO-Stahl AG ergeben sich keine störenden Einflüsse des Gewerbegebietes auf angrenzende Nutzungsbereiche.

## 7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergab sich hier in 1. Linie durch funktionelle Notwendigkeiten, die die Funktionsstruktur einer Autowerkstatt bestimmen und die Notwendigkeit mit bebauter Fläche sparsam umzugehen.

Die in Bezug stehende unmittelbare Bebauung sind die Autohäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 112. Es werden 1geschossige Hallenkomplexe mit Flachdächern und teilweisen Geschoßeinbauten entstehen.

## 8. Erschließung

### *• Verkehrstechnische Erschließung*

Die Anbindung der Grundstücke an das öffentliche Straßennetz (B 112) erfolgt über die Zufahrt "Schönfließler Einfahrt" zur EKO-Stahl AG. Wobei im Kaufvertrag mit der EKO-Stahl AG eine nördliche Umfahrung des Pfortnergebäudes bis auf die Straße 27 vereinbart wurde.

Diese Lösung stellt eine Übergangslösung dar, bis die Eingangswache der EKO-Stahl AG verlegt wurde. Die Möglichkeit einer eventuellen Befreiung von der nördlichen Umfahrung ist vorgesehen.

### *• Wasserversorgung*

Anschluß an die TWL 300 vor dem Zählerschacht EKO-Stahl AG.

- Anschluß an das Entlüftungs- bzw. Entleerungsbauwerk der Hume-Rohrleitung DN 400

### *• Gasversorgung*

Anschluß an das geplante Erdgasnetz der Gasversorgung für Frankfurt (Oder) und Umgebung GmbH bzw. durch die EWE

### *• Elektroenergieversorgung*

Für die Versorgung mit Elt-Energie stehen 2 Möglichkeiten zur Diskussion:

1. Versorgung über eine Anlage der EKO-Stahl AG
2. Versorgung durch die Oder-Spree-Energieversorgung AG

- *TELEKOM-Versorgung*

Die Zustimmung des zuständigen Fernmeldeamtes wird eingeholt.

- *Abwasserentsorgung*

Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken schadlos zu versickern.

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.

Über die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist mit dem Zweckverband eine Lösung zu suchen, die der Anforderung auf Entsorgung, auch im angrenzenden Bereich gerecht wird.

**INHALTSVERZEICHNIS**

- Erläuterungen

- Freiflächenplan                      M 1 : 500                      Bl. 2.0

- Bestandsplan Übersicht            M 1 : 500                      Bl. 2.1

**Erläuterungen**  
zum Freiflächenplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes  
"Gewerbegebiet an der Schönfließler Einfahrt der EKO-Stahl AG - östlich der B 112"

**1.0. Vorbemerkungen**

Der Grünbegleitplan ist Bestandteil des o. g. Vorhaben- und Erschließungsplanes.  
Im IV. Quartal 1992 haben die 3 benannten Bauherren die Flächen käuflich erworben.  
Ein Aufmaß des Baumbestandes ist bei der Fa. BauKon Frankfurt (Oder) in Auftrag gegeben worden und steht bei einer konkreten Projektbearbeitung zur Verfügung.

**2.0. Bestand**

**- I + II**

Das Gelände an der Straße 27 neben dem Haupteingang des EKO besteht aus einem Kiefern-mischwald.

Kiefern, Birken und wenige Espen stehen in Gruppen zusammen. Dazwischen befinden sich kleine Freiflächen. Es ist kein Unterholz vorhanden, wenige Birkensträucher und kleine Eichen/Eichensträucher, 1 Weißdorn steht am Randbereich einer Gruppe.

Der Boden ist trocken kiesig/sandig.

**- III**

Neben dem Zaun an der Gasreglerstation befindet sich rechts und links ein Espenhain. Der eine Espenhain wird umschlossen von etwa 300 m<sup>2</sup> Ginsterstrauchfläche.

**- IV**

Am Hochspannungsmast befindet sich eine 500 m<sup>2</sup> große Fläche mit Birkensträuchern, die aus alten, ziemlich starken Birkenstubben herauswachsen.

