

**Begründung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan  
"Tankstelle - An der B 112"**

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

1. Die ESSO AG  
Kapstadtring 2  
22297 Hamburg

beabsichtigt, folgendes Vorhaben auszuführen:

Neubau einer ESSO-Tankstelle mit 6 Multiabgabestellen (Zapfsäulen), einer Hochleistungszapfsäule, einer freistehenden Fahrbahnüberdachung über den Zapfsäulen, einer Waschhalle, zwei SB-Waschboxen sowie zugehörige Fahrbahn- und Außenanlagen und eines Shopes.

Gesamtgrundstücksfläche: ca. 10.000 m<sup>2</sup>  
Tankstellenfläche: ca. 7.905 m<sup>2</sup>

2. Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben ist aus den nachfolgenden Gründen nach den §§ 33, 34 und 35, Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig. Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen sollen über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 246 a Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 55 der BauZVO geschaffen werden.
3. Das Plangebiet liegt im nördlichen Außenbereich von Eisenhüttenstadt an der B 112.
4. Im als Flächennutzungsplan übergeleiteten Generalbauungsplan ist das Plangebiet als forstwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Mit dem Beschluß der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan soll das Plangebiet von der Fortgeltung des Generalbauungsplanes ausgenommen werden.

## II. Besondere Voraussetzungen für die Festsetzung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes

1. Die Durchführung des Vorhabens dient der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Verbesserung der Infrastruktur im Gebiet der Stadt Eisenhüttenstadt.
2. Der Vorhabenträger hat mit der Stadt Eisenhüttenstadt einen Vertrag zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes abgeschlossen, der vorbehaltlich der Festsetzung dieser Satzung in Kraft tritt.  
Aufgrund der Regelungen in diesem Vertrag ist davon auszugehen, daß der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren.
3. Der Vorhabenträger hat die vom Plan erfaßten Flurstücke Flur 8, Flurstück 103/2 teilweise (Tankstelle) gekauft bzw. sich im Kaufvertrag zum Bau der Zufahrtsstraße auf dem Flurstück 104/2, einschließlich Anbindungsausbau verpflichtet.

## III. Verfahren

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a (1) Satz 1 Nr. 1 BauGV i.V. mit § 4 (3) BauZVO mit Datum vom 26. Februar 1993 verständigt worden.

Die Einfügung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist bestätigt worden durch die Stellungnahme vom 23. März 1993.

2. Die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Vorhaben "Tankstelle an der B 112" erfolgte in der Zeit vom 04. Mai bis einschließlich 04. Juni 1993 in der Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt, Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung.

Während der Auslegungsfrist konnten von jedermann Anregungen und Bedenken zum Entwurf schriftlich und während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift gebracht werden.

Während der Auslegungsfrist sind keine Bedenken und Anregungen der Bürger eingegangen.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.04.1993 bzw. weiteren Schreiben zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange:

Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken
1. Amt für Forstwirtschaft 11.06.93/Zustimmung	Bescheid über die Genehmigung der Nutzungsartenänderung v. 04.11.93, Ersatzaufforstung
2. Amt für Immissionschutz 24.04.93/Zustimmung	Festlegungen des Energiekonzeptes Eisenhüttenstadt sind zu berücksichtigen
3. Binnenhäfen Oder GmbH Glashüttenstraße 03.06.93/keine Einwände	
4. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege Berlin 14.09.93/Zustimmung	
5. Brandenburgisches Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte 19.04.93/Zustimmung	Bodendenkmale sind bei Entdecken anzuzeigen in der Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege
6. Bundeszollverwaltung Hauptverwaltung 28.05.93/Zustimmung	
7. Bürgervereinigung Fürstenberg e.V. 07.06.93/keine Einwände	
8. Deutsche Bundespost Telekom 17.05.93/Zustimmung	
9. Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft, Geschäftsabt. GGA 23.04.93/Zustimmung	
10. Eisenhüttenstädter Personennahverkehr 26.04.93/Zustimmung	
11. Eisenhüttenstädter Wohnungsbau-gesellschaft 04.05.93/Zustimmung	
12. EKO Stahl AG 29.04.93/Zustimmung	Beachtung der Leitungsbestände

13. Evangelische Friedensgemeinde  
Pfarramt  
10.08.93/Zustimmung
14. Evangelische Nicolaikirchen-  
gemeinde  
19.04.93/Zustimmung
15. Finanzamt Frankfurt/Oder  
27.04.93/nicht zuständig  
Zuständigkeit ist erst  
nach Fertigstellung der  
Tankstelle gegeben
16. Gasversorgung für Frankfurt/Oder  
19.04.93/Zustimmung  
Örtliche Einweisung  
durch Bezirksmeisterei;  
Beachtung der lichten  
Mindestabstände der  
Stadtgas-Hochdruck-  
leitungen
17. Handwerkskammer  
Kreisgeschäftsstelle  
07.06.93/nicht zuständig  
Handwerkskammer wurde  
aufgelöst, die Kreis-  
handwerkschaft Frankfurt  
ist nicht zuständig
18. Katholische Kirche  
Pfarramt Heilig Kreuz  
10.08.93/Zustimmung
19. Katholische Kirche  
Pfarramt Herz Jesu  
10.08.93/Zustimmung
20. Kommunale Energieversorgung  
Eisenhüttenstadt  
20.04.93/Zustimmung
21. Kreisverwaltung Eisenhüttenstadt  
Glashüttenstraße 10  
10.08.93/Zustimmung
22. Landesamt zur Regelung offener  
Vermögensfragen Brandenburg  
17.06.93/nicht zuständig
23. Ministerium für Umwelt und  
Naturschutz  
N 3 - Sachgebiet Schutzgebiete
24. MWA Eisenhüttenstadt  
04.06.93/Zustimmung  
Einplanung eines Hydran-  
ten, Einbau eines Schie-  
bers mit Abgang; Rohr-  
statik des DN 470 Hume  
überprüfen

25. Oberfinanzpräsidentin der  
Oberfinanzdirektion Cottbus  
18.05.93/Zustimmung  
Interessen der Bundeswehr  
und des Landesvermögens  
sind in der Stellungnahme  
nicht berücksichtigt
26. Oder-Spree-Energieversorgung AG  
Heizkraftwerk Eisenhüttenstadt  
21.04.93/Zustimmung
27. OSEAG Frankfurt /Oder  
06.07.93/Zustimmung  
Angebot für Stromanschluß
28. Polizeipräsidium Hauptwache  
Eisenhüttenstadt  
27.04.93/Zustimmung  
Erweiterung der Verzögerungsspur auf 100 m,  
Einreichung eines Beschilderungsplanes
29. Reichsbahndirektion Berlin  
04.05.93/Zustimmung
30. SERO Recycling GmbH  
Sitz Eisenhüttenstadt  
07.06.93/keine Einwände  
Möglichkeit der Entsorgung  
von Sonderabfällen
31. Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt  
17.06.93/Zustimmung
32. Straßenreinigung, Straßenbeleuchtung,  
Stadtwirtschaft Eisenhüttenstadt  
03.05.93/Zustimmung  
Zufahrt für Müllentsorgung
33. Brandenburgisches Straßenbauamt  
Frankfurt/Oder i.G.  
25.05.93/Ablehnung  
aufgehoben durch Entscheidung  
des Ministerium f. Stadtentwicklung,  
Wohnen u. Verkehr  
s. Pkt. 35
34. Brandenburgisches Landesamt  
für Verkehr und Straßenbau  
13.08.93/Ablehnung  
aufgehoben durch Entscheidung  
des Ministerium f. Stadtentwicklung,  
Wohnen u. Verkehr  
s. Pkt. 35
35. Ministerium für Stadtentwicklung  
Wohnen und Verkehr  
23.11.93/Ausnahmegenehmigung  
erteilt
36. Straßenbauamt Strausberg  
Ernst-Thälmann-Straße 75  
nicht zuständig

37. Treuhandanstalt  
Geschäftsstelle Frankfurt/Oder  
nicht gesondert erforderlich,  
da das Grundstück über Treu-  
hand-Liegenschaftsgesellschaft/  
EKO von der ESSO AG käuflich  
erworben wurde
38. VEAG Neuenhagen  
18.05.93/Zustimmung
39. Verbundnetz Gas AG Finsterwalde  
27.05.93/Zustimmung
40. Verteidigungsbezirkskommando 85  
04.05.93/nicht zuständig
41. BTB Firma Brandt  
als Leitungsträger der Heiztrasse  
15.09.93/Zustimmung  
unterirdische Trassen-  
verlegung außerhalb der  
Heizperiode
42. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt  
Stützpunkt  
04.06.93/nicht zuständig
43. Landesumweltamt Brandenburg  
Abteilung Gewässeraufsicht  
13.10.93/Zustimmung  
zum Umgang mit Wasser-  
schadstoffen, wasser-  
rechtliche Erlaubnis für  
Versickerung von unver-  
schmutztem Nieder-  
schlagswasser
44. Wehrbereichsverwaltung VII  
Strausberg  
08.06.93/nicht betroffen
45. TKG - Tele-Kommunikations-  
gesellschaft mbH Eisenhüttenstadt  
17.05.93/Zustimmung
46. Landesumweltamt Brandenburg  
Abteilung Naturschutz  
14.10.93/Anerkennung des Grün-  
ordnungsplanes

Die Gemeindeverwaltung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft.  
Das Ergebnis ist nach Beschluß der Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung mitgeteilt worden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die vorliegende Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

#### IV. Inhalt des Planes

Neben der Festlegung des Inhaltes des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Festsetzungen erforderlich:

1. Der Plan setzt für einen Teilbereich - das Baugebiet an der zukünftigen Industrieparkstraße und an der B 112 (gegenüber der Einfahrt zum Kraftverkehr) - im Vorgriff auf den künftigen Bebauungsplan folgendes fest:

Art der Nutzung:       - Gewerbegebiet entsprechend § 8 BNVO  
                          - Errichtung einer Tankstelle mit Serviceanlagen

Maß der Nutzung:       - GRZ entsprechend § 19 BNVO = 0,76  
                          - GFZ entsprechend § 20 BNVO = 0,12

Zahl der Vollgeschosse: 1

2. Städtebaulich unvertretbare Entwicklungen der Bebauung sind durch Festsetzungen entsprechend BauNVO, in Verbindung mit textlichen Festsetzungen in der Satzung ausgeschlossen.

3. Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan muß in verkehrlicher und in ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht sowie verkehrstechnisch teilweise erschlossen werden.

- 3.1. Die Anbindung des Tankstellengrundstückes erfolgt einmal von der Bundesstraße B 112 stadtauswärts fahrend über eine 100 m lange Verzögerungsspur und sich daran anschließend über eine ca. 30 m lange Tankstelleneinfahrt.

Zum anderen kann in die Tankstelle über die zukünftige Industrieparkstraße in allen Richtungen ein- und ausgefahren werden.

Die Erstellung der zusätzlichen öffentlichen und der privaten Verkehrsflächen zur verkehrsmäßigen Anbindung der Tankstelle ist Teil der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen.

3.2. Die erforderlichen Stellflächen entsprechend § 49 LBO werden oberirdisch auf dem Tankstellengrundstück angeordnet und sind im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesen.

3.3. Für die Versorgung werden benötigt:

- Elektroenergie: ca. 140 KVA Anschlußwert  
ca. 95 KW effektive Leistung

Die Stromversorgung erfolgt über eine Zuführung von der Westseite der B 112 und eine Trafostation auf der Tankstelle. Das private Energieversorgungsunternehmen OSEAG sichert die Baustrom- und endgültige Stromversorgung ab.

- Heizung: ca. 50 KW

Die Heizung wird im Zuge des Tankstellenneubaues als Zentralheizung mit Eigenverbrauchsanlage (Heizöl) errichtet.

- Wasserversorgung: ca. 5 bis 10 m<sup>3</sup>/Tag

Die Wasserversorgung wird über die auf der Ostseite der B 112 vorhandene Trinkwasserleitung DN 470 Hume (StB) vorgenommen.

Die Märkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH Frankfurt/Oder, Betrieb Eisenhüttenstadt sichert die Wasserversorgung der Tankstelle ab.

- Entwässerung

Das technologisch bedingte Schmutzwasser wird nach Zwischenreinigung im Abscheidesystem der Tankstelle (Reinigungsgrad < 5 mg/l Restölgehalt) in die 1994 von der Märkischen Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH unmittelbar an der Tankstelle zu errichtenden Schmutzwasserleitung vorgenommen.

Das Abscheidesystem besteht aus Schlammfang, selbstschließendem Benzinabscheider, Koaleszenzabscheider und Kontrollschacht.

In die zentrale Abwasserleitung wird auch das häusliche Abwasser (ohne Vorklärung) eingeleitet.



Sollte zum Zeitpunkt der Tankstelleninbetriebnahme die Schmutzwasserleitung noch nicht zur Nutzung bereitstehen, werden Übergangslösungen (Schmutzwassersammelbecken) vorgesehen, die bereits im Genehmigungsverfahren berücksichtigt wurden.

Die Zustimmung des Umweltamtes, Abteilung Gewässerschutz liegt vor.

Das Regenwasser der Dachflächen wird im Randbereich der Tankstelle versickert.

Das Regenwasser auf Fahrbahn- und Parkflächen außerhalb der Wirkbereiche wird vorsorglich über einen Koaleszenzabscheider geleitet und versickert.

- Telefon- und Datenübertragungsleitung werden über die Telekom bereitgestellt.
- Fernwärme wird nicht benötigt.

#### 3.4. Vorhandene Anlagen

- Oberirdische Telefonleitung  
(provisorische Anlage auf Standmasten)  
keine Veränderung erforderlich;
- Oberirdische Dampfleitung (Sockelleitung)  
im Sockelbereich der Tankstelleneinfahrt und der neuen Anbindung Industrieparkstraße wird Erdverlegung vorgenommen  
Zustimmung der Fa. Brandt liegt vor;
- Betonierter Rad- und Fußweg entlang der B 112 (Ostseite)  
wird im Bereich der Ein- und Ausfahrt den neuen Höhenpunkten angepaßt;
- Unterirdische Erdgasleitung (ca. 26.00 m von der Straßenkante)  
Keine Veränderungen erforderlich;
- 110 KV-Freileitung  
keine Veränderungen erforderlich;
- Unterirdische Trinkwasserhauptleitung DN 470 Hume (StB)  
keine Veränderungen erforderlich;
- Unterirdische Stadtgasleitung DN 150, PN 6  
keine Veränderungen erforderlich

Die räumliche Einordnung der Tankstelle in den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde so vorgenommen, daß die bestehenden Anlagen einschließlich notwendiger Sicherheitsabstände ausreichende Verträglichkeit ergeben.

5. Geplante Anlagen von Versorgungsträgern im Bereich der Tankstelle

- Unterirdische Abwasserdruckrohrleitung DN 200, PE einschließlich Steuerkabel  
(voraussichtliche Baudurchführung 1994)  
Abstimmung wurde vorgenommen, ausreichender Abstand zur Tankstelle wurde vereinbart;
- 380 KV-Leitung oberirdisch  
(voraussichtliche Baudurchführung nach 1996)  
Abstimmung wurde vorgenommen, keine Tankstellenberührung;

Zu den geplanten Anlagen wurden mit den Versorgungsträgern Verträglichkeitsabstimmungen herbeigeführt.

V. Verwirklichung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage der dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegenden Bauplanung innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

2. Folgender Ablauf ist beabsichtigt:

Erschließungsmaßnahmen:	I. Quartal 1994
Tankstellenbaubeginn:	I. Quartal 1994
Tankstelleninbetriebnahme:	II. Quartal 1994

3. Im Sinne des Vorhaben- und Erschließungsplanes trägt der Vorhabenträger (Investor) die Planung und Durchführung sowie die anteiligen Erschließungskosten entsprechend § 127 BauGB.

4. Der Stadt entstehen für die Durchführung des Planes keine Kosten.

5. Maßnahmen zur Bodenordnung nach BauGB werden nicht erforderlich.

Eisenhüttenstadt, .....

Stadtverwaltung