

## **Bebauungsplan Nr. 46 "B 96/Nord"- Begründung**

---

### Inhaltsverzeichnis:

1. Rechtsgrundlage
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
5. Lage und Bedeutung im Raum
6. Situation im Plangebiet
7. Konzept der Planung
  - 7.1 Städtebauliches Konzept
    - 7.1.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich der Tankstelle/Raststätte
    - 7.1.2 Besondere Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 7.2 Grünordnung
  - 7.3 Verkehrliche Erschließung
    - 7.3.1 Immissionsschutz
8. Ver- und Entsorgung
9. Kennzeichnungen und Hinweise
  - 9.1 Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung
  - 9.2 Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand
  - 9.3 Altlasten
10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
11. Flächenbilanz
12. Kosten
13. Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich  
(Punkt 7.0. des Grünordnungsplanes)
14. Geplante Ausgleichsmaßnahmen  
(Punkt 8.0. des Grünordnungsplanes)

## 1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I, S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionser- leichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990, veröffent- licht im BGBI. I, S. 58 am 22.01.1991
- Kommunalverfassung v. 17.05.1990 (GBL. I, Nr. 28)
- Bauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (BauO vom 26.07.1990 GBl. I, Nr. 50 S. 929)

Plangrundlage für den Bebauungsplan ist die Vermessung M 1 : 1000 vom Mai 1992, in die aus der Flurkarte M 1 : 5000 die Grundstücksgrenzen eingetragen wurden. Das Planverfahren wurde durch den Auf- stellungsbeschuß Nr. 315/32/92 vom 24.09.1992 eingeleitet.

## 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch das Ziel, eine ge- ordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allge- meinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährlei- sten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu si- chern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 46 "B 96/Nord" sollen die Rechtsgrund- lagen für den 4streifigen Ausbau der B 96 bis zur Stadtgrenze und die Einordnung einer Raststätte als sinnvolle funktionelle Ergänzung zur vorhandenen BP-Tankstelle geschaffen werden.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf den im Plan festgesetzten Bereich. Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch die Stadtgrenze und Flurstück 9 der Flur 1
im Osten	durch die Ostkante der B 96
im Süden	durch das Flurstück 24/14 (neu 24/18) Gartencenter Pluta, 15/4 der Flur 1 (neu 15/10)
im Westen	durch die geplante Westkante der B 96 sowie das Flurstück 15/4 der Flur 1 (neu 15/10)

Der Planbereich beinhaltet die folgenden Flurstücke in der Flur 1 Gemarkung Neubrandenburg: 11/1, 15/3 (neu 15/7), aus 15/4 neu 15/5, 15/6, 15/8 und 15/9, aus 24/14 neu 24/17, 100/2 sowie teilweise 1, 4/1, 4/2, 5, 9, 99/3 (neu 99/4), 102/23, 103/18, 116/2, 117

### 4. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg befindet sich zur Zeit im Aufstellungsverfahren. Das mit Beschluß-Nr. 124/26/92 am 2.4.92 von der Ratsversammlung beschlossene Zielkonzept zum Flächennutzungsplan bildet derzeit die Grundlage für das Entwickeln von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan. Der B-Plan Nr. 46 "B 96/Nord" ist gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ein vorzeitiger Bebauungsplan.

Für den Planbereich ist

- der Komplex Tankstelle/Raststätte
- und die Flächen an der B 96 als Verkehrsflächen für die Erweiterung der B 96

ausgewiesen.

Entsprechend dieser Darstellung soll die Nutzung der Flächen erfolgen. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, soweit sie aus dem Zielkonzept zum Flächennutzungsplan und sonstigen Entwicklungsabsichten hervorgeht, wird bei der Bebauungsaufstellung berücksichtigt.

## 5. Lage und Bedeutung im Raum

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Neubrandenburg unmittelbar an der Stadtgrenze und umfaßt eine Fläche von ca. 4,1 ha. Mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung, das sich mit seinen Wiesenflächen bis in das Stadtgebiet hineinzieht, verfügt die Stadt über eine einmalige schützenswerte Niederungslandschaft.

Die Einordnung einer Raststätte in Nachbarschaft zur BP-Tankstelle wird als eine sinnvolle, funktionell gegenseitige Ergänzung gesehen. Der vorgesehene Ausbau der B 96 entspricht dem Konzept der Stadt, entsprechend der überregionalen Bedeutung der Nord-Süd- und Ost-West-Verbindung für die Stadt, den 4streifigen Ausbau von Bundesstraßen im Stadtgebiet vorzubereiten.

## 6. Situation im Plangebiet

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Bahr-Baumarkt, in südlicher Richtung schließt sich eine großräumige Naturlandschaft, bestehend aus Niederungswald und brachliegenden landwirtschaftlichen Wiesenflächen, an.

Zwei Einzelgehöfte befinden sich im Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung, das sich nordwestlich des Baumarktes und südwestlich der Raststätte erstreckt.

Die vorhandene Tankstelle liegt im mittleren Planbereich. Die Stadtgrenze wird durch einen Weg markiert, an dessen Südseite eine Baumreihe (Weiden) steht. Der nördliche Teil wird von einer unterirdisch verlegten Gashochdruckleitung gequert.

## 7. Konzept der Planung

### 7.1 Städtebauliches Konzept

Südlich der vorhandenen Tankstelle wird eine Raststätte als sinnvoll funktionelle Ergänzung am nördlichen Stadteingangsbereich eingeordnet.

Mit dem 4streifigen Ausbau der B 96 soll eine Verbesserung der Durchlässigkeit der wichtigen Hauptverkehrsstraße erreicht werden.

### 7.1.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich der Tankstelle/Raststätte

In diesem Bereich soll südlich der vorhandenen Tankstelle eine Raststätte eingeordnet werden. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise, der Grundflächenzahl von 0,5 und der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit I soll eine kleinteilige Bebauung gesichert werden, die der Stadtrandlage und dem unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum Rechnung trägt.

Die westliche und östliche Baugrenze der Raststätte nimmt auf den Baukörper der Tankstelle Bezug. Weitere Baukörper sind nicht zulässig.

### 7.1.2 Besondere Festsetzungen des Bebauungsplanes

Firmenwerbung - außer im Bereich Tankstelle und Raststätte - ist in diesem Landschaftsraum unzulässig. Auf Dächern sind Werbe- und Reklameanlagen nicht zulässig.

## 7.2 Grünordnung

Innerhalb des Planbereiches sind zum Schutz und zur Pflege der Landschaft in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur folgende Ausgleichsmaßnahmen für in Anspruch genommene Grünflächen vorgesehen:

- weitgehender Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher sowie 3reihige Lindenpflanzung entlang der B 96 im Abstand von 12 m, s. Schnitt (Planzeichnung)
- Eingrünung der Tankstelle und der Raststätte mit landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes
- Bau des durch die Tankstelle in Anspruch genommenen Wanderwegs
- Gestaltung der privaten Grünfläche westlich der Tankstelle/Raststätte
- Fassadenbegrünung für geschlossene Wandflächen ab 50 m<sup>2</sup>
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Falls Zäune errichtet werden, sind diese innerhalb der Pflanzungen zu setzen.
- Parkstellplätze sind nur in unversiegelter Bauweise (Rasengittersteine) zulässig. Sie sind so zu gliedern, daß auf 5 Stellplätze mindestens 1 Baum entfällt.

- Außerhalb des Plangebietes wird vorgeschlagen, die südlich der LSG "Tollenseniederung" angrenzenden Wiesenflächen in die Landschaftsschutzgebietsverordnung aufzunehmen. Absprachen dazu erfolgten über das Amt für Umwelt und Naturschutz Neubrandenburg mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg (s. auch Einvernehmen Staatliches Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg - Amt für Umwelt und Naturschutz Neubrandenburg - Schreiben vom 08.01.1993). Der Vorschlag ist mit Datum vom 07.07.1994 realisiert worden.
- Flächenbilanz
  - a) Fläche gesamt ca. 4,1 ha
  - b) überbaute und versiegelte Fläche ca. 3,1 ha
  - c) Flächen, die für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Verfügung stehen ca. 1,0 ha.

### 7.3 *Verkehrliche Erschließung*

Der Ausbau der B 96 vierstreifig bis zur Stadtgrenze soll der Verbesserung der Durchlaßfähigkeit der Hauptverkehrsstraße dienen. Die Landschaftsschutzgebietsgrenze "Tollenseniederung" ist von der Westkante der B 96 aus ca. 20 m in westlicher Richtung zu verändern (zu Ausgleichsmaßnahmen siehe Punkt 7.2). Die Trasse mit den dazugehörigen Nebenanlagen wie Baumpflanzung, Rad- und Gehwege, Entwässerungen hat in der Regel eine Breite von 37.00 m. Für die Besitzer der mit dem Ausbau der B 96 in Anspruch zu nehmenden zwei Einzelgehöfte ist ein Sozialplan gemäß § 180 BauGB aufzustellen.

Die Stadt Neubrandenburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten der Stadt festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke und der Baulichkeiten führen. Die Stadt wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnungen nachweisen und sonstige Hilfen gewähren (z. B. durch Wohngeld).

Im südlichen und nördlichen Planbereich sind Bushaltestellen für den ÖPNV vorgesehen. Die Tankstelle/Raststätte erhält aus nördlicher Richtung eine Abbiegespur, aus südlicher Richtung ist sie über den Knotenpunkt B 96/"Am Eschenhof" anfahrbar. Die Ein- und Ausfahrten direkt von der B 96 sind nach Aussage der Verkehrsanlagen- und Tiefbauamtes beizubehalten.

Die Raststätte soll über den 4. Arm des z. Zt. 3armigen Knotens B 96/ Straße "Am Eschenhof" erschlossen werden. Die Abfahrt in Richtung Stadt ist auch über die Tankstelle möglich.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an der B 96 weitere Grundstücksein- und -ausfahrten zwischen den Knotenpunkten generell ausgeschlossen.

Die weiterführende Planung der B 96 in nördlicher Richtung außerhalb der Stadtgrenze Neubrandenburgs sieht die Ausbildung eines neuen Straßenknotens ca. 100 m nördlich des Chausseehauses vor. Hier erfolgt die neue Anbindung für das Gewerbegebiet Hellfeld in der Gemarkung Trollenhagen.

**7.3.1 Immissionsschutz** (s. auch „Schalltechnische Begutachtung“ des Ingenieurbüro für Akustik und Lärmbekämpfung V. Schroeder, Rostock, Jan. 1994)

Da aufgrund der Entscheidung der kostengünstigen Beibehaltung der östlichen Kante der B 96 für die Lärmschutzpflanzung nur ein Streifen von 3 m innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches bereitsteht - zusammen mit der im Bebauungsplan Nr. 2 „Eschengrund/Chausseehaus“ vorgesehenen Schutzpflanzung von 3 m ergibt sich eine Schutzpflanzungsbreite von 6 m - soll, soweit erforderlich, weiterer Lärmschutz durch passive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzfenster bei vorhandenen Wohngebäuden, geeignete Gebäudeanordnung, Grundrißgestaltung und weitere bauliche Schallschutzmaßnahmen bei eventuell geplanten Vorhaben erreicht werden (ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eschengrund/Chausseehaus“).

Für das vorhandene Chausseehaus, das unmittelbar (1,80 m ab Fahrbahn) an der B 96 steht, kann Schallschutz nur durch Lärmschutzfenster und bauliche Schallschutzmaßnahmen erreicht werden.

Für den Ausbau der B 96 ergeben sich die schalltechnischen Anforderungen aus der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990.

Der § 3 der 16. BImSchV enthält die Immissionsgrenzwerte wie folgt:

- (1) Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche, ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, daß der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissions-Grenzwerte nicht überschreitet:

	Tag	Nacht
1. An Krankenhäusern, Schulen Kurheimen und Altenheimen	57 dB (A)	47 dB (A)
2. In reinen oder allgemeinen Wohngebieten und Klein- siedlungsgebieten	59 dB (A)	49 dB (A)
3. In Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	64 dB (A)	54 dB (A)
4. In Gewerbegebieten	69 dB (A)	59 dB (A)

- (2) Die Art der in Absatz 1 bezeichneten Einrichtungen und Gebiete ergibt sich aus den Festsetzungen der Bebauungspläne. Sonstige Einrichtungen und Gebiete sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit nach Absatz 1, bauliche Anlagen im Außenbereich nach Absatz 1 Nr. 1, 3, 4 zu beurteilen.
- (3) Wird die zu schützende Nutzung nur am Tage oder in der Nacht ausgeübt, so ist nur der Immissions-Grenzwert für diesen Zeitraum anzuwenden.

### **- Wohngebäude**

Die schalltechnische Begutachtung des Ingenieurbüro für Akustik und Lärmbekämpfung V. Schroeder weist für die Demminer Straße 103 (Chausseehaus) und Eschengrunder Straße 19 (Wohnhaus südlich des Chausseehauses) folgenden Lärmschutzanspruch aus dem Verlauf der 54 dB - Isophone (Immissions-Grenzwert-Nacht) wie folgt nach:

#### **(1) Chausseehaus (Demminer Straße 103)**

	Fassade mit Schutz- anspruch	erf. Schall- schutzklasse der Fenster
<hr/>		
<i>Nordseite</i>		
EG-Hinterhaus	ja	2
EG-Hinterhaus	ja	2
EG-Vorderhaus	ja	2
EG-Vorderhaus	ja	3
<hr/>		
<i>Westseite</i>		
EG-Straßenseite	ja	2
1. OG-Straßenseite	ja	3/4/3
<hr/>		
<i>Südseite</i>		
EG-Vorderhaus	ja	3

**(2) Eschengrunder Straße 19 (Haus Nr. 4)**

		Fassade mit Schutz- anspruch	erf. Schall- schutzklasse der Fenster
Nordseite	1. OG	ja	2
Westseite	EG	ja	3
Südseite	1. OG	ja	2

**(3) Für das Wohnhaus Eschenhof Nr. 7 und 8 besteht kein Lärm-  
schutzanspruch, da die Nacht - Immissionsgrenzwerte 54 dB (A)  
nicht überschritten werden.****- Gewerbe**

Für die Gewerbegebäude im Mischgebiet ist die 64 dB (A)-Tag-Grenzwert-Isophone maßgeblich, weil diese Gebäude nur tags genutzt werden. Es besteht kein Lärmschutzanspruch.

Für die Gewerbegebäude im Gewerbegebiet ist die 69 dB (A)-Tag-Grenzwert-Isophone maßgeblich. Es besteht kein Lärmschutzanspruch.

**- Kleingartenanlagen**

Kleingartenanlagen sind grundsätzlich gegen Verkehrslärm entsprechend dem Tagesimmissionsgrenzwert für ein Dorfgebiet (64 dB (A) ) schutzbedürftig.

Die Kleingartenanlage liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches und ist daher nicht weiter zu betrachten.

**8. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Bereichs Tankstelle/Raststätte mit Trinkwasser, Elektroenergie, Fernwärme bzw. Gas sowie die fernmeldetechnische Versorgung und die Schmutz- und Regenwasserableitung können sichergestellt werden.

## 9. Kennzeichnungen und Hinweise

### 9.1 Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung

Der Planbereich grenzt teilweise unmittelbar an das mit Datum vom 07.07.1994 als Landschaftsschutzgebiet "Tollenseniederung" festgesetzte Gebiet der Tollenseniederung.

### 9.2 Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand

Zu berücksichtigen sind im Planbereich vorhandene

- Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost  
(s. Hinweis Nr. 3)
- Ferngasleitung der Verbundnetz Gas AG Böhlitz-Ehrenberg  
(s. Nachrichtliche Übernahme Pkt. 3)
- Wasserver- und -entsorgungsleitungen der Stadtwerke
- Leitungen der EMO AG (s. Hinweis Nr. 4)
- Mitteldruckgasleitungen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Betrieb Gasverteilung  
(s. Hinweis Nr. 5)

### 9.3 Altlasten

Das Gelände ist nicht als Altlastverdachtsfläche bekannt.

## 10. Bodenordnung

Die im Bebauungsplan innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ausgewiesenen Flächen - sowie sie in Privatbesitz sind - sollen in das Eigentum der Stadt übernommen werden.

## 11. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 4,1 ha und gliedert sich in

Bereich Tankstelle/Raststätte	1,3 ha
Straßenverkehrsfläche	2,8 ha
Gesamtfläche	4,1 ha
=====	

## 12. Kosten

Die Kosten für den Ausbau der B 96 innerhalb des B-Plans Nr. 46 betragen laut Kostenschätzung ca. 3,6 Mio DM, wobei der Anteil der Grünordnung lt. Grünordnungsplan mit rd. 403 TDM angegeben wird.

Die Kosten für den Bereich Tankstelle/Raststätte werden für die Grünordnung lt. GOP mit ca. 140 TDM veranschlagt.

Für den Bereich der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes sind lt. GOP rund 7 TDM errechnet worden.

## 13. Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich (Auszug aus dem Grünordnungsplan)

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgte in der Tabelle nur im Vergleich versiegelter Flächen (Bebauung/Straßen/Stellflächen usw.) zum Verlust ökologisch wertvoller Bereiche (Feuchtwiesen, Einzelbäume, Haus- und Kleingärten).

Bei einem Flächenausgleich 1:1 ergibt die Berechnung der innerhalb des B-Planes zu schaffenden Grünordnung im Bereich Straßenbau einen Ausgleich der Flächen. Dabei wurden die bereits vorhandenen versiegelten Flächen der B 96 nicht in die Rechnung einbezogen.

Die Fläche Tankstelle/Raststätte liegt dagegen voll im Bereich ökologisch wertvoller Flächen und durch den hohen Anteil versiegelter Flächen ist der Flächenausgleich durch die vorgeschlagene Grünordnung nicht zu erbringen. Die Aufrechnung ergibt einen Flächenverlust von 0,5 ha, wobei hier unbedingt zu berücksichtigen ist, daß Tankstelle und Raststätte in unmittelbarer Nähe besonders schützenswerter Landschaftsteile (LSG, Gräben, Feldgehölz, Niederungswald) geplant wurde.

## 14. Geplante Ausgleichsmaßnahmen (entsprechend Pkt. 8.0. des Grünordnungsplanes)

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft zu erbringen. Sie sollen dazu beitragen, die Grenzen des LSG "Tollenseniederung" aufzuwerten. In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz soll als Ausgleichsmaßnahme eine einseitige Bepflanzung des Grabens (Ostseite), der unmittelbar südlich an das B-Plangebiet anschließt (ca. 60 m) und die einseitige Bepflanzung der Südseite des in Ost-West-Richtung angrenzenden Grabens ca. 260 m erfolgen.

Die Grabenbepflanzung dient der Einbindung des B-Plangebietes in die Landschaft, das Landschaftsbild von Westen auf die Baumaßnahmen wird verbessert. Die Pflanzung hat in 2,00 m Abstand von Grabenoberkante zu erfolgen, in einer Reihe sind heimische Laubbäume (*Alnus glutinosa*, *Fraxinus excelsior*, *Salix alba*) in 10,0 m Abstand zu pflanzen und dazwischen in 2,00 m Abstand Sträucher (wie z.B. *Euonymus europaea*, *Prunus padus*, *Prunus spinosa*, *Rhamnus frangula*, *Sambucus nigra*).

*Hinweis:* Da im Bereich der Ausgleichsmaßnahme ein Regenrückhaltebecken eingeordnet wurde, ist die Ausgleichsmaßnahme so wie vorgesehen nicht mehr möglich.  
In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt-, Naturschutz und Stadtwirtschaft wurde festgelegt, die Ausgleichsmaßnahme als Pflanzung auf der Ostseite des Königsgraben analog GOP durchzuführen. Die rechtliche Regelung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag Stadt - Ausführer.

Das Bauverwaltungsamt als die Behörde, die den städtebaulichen Vertrag aufzusetzen hat, teilte am 22.05.1995 und am 22.06.1995 mit, daß der Vertrag zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme Tankstelle/Raststätte für Maßnahmen, die außerhalb des B-Plangeltungsbereiches liegen, in Abstimmung mit Umweltamt und Grünflächenamt mit dem Inhalt aufgesetzt wird, daß der Träger der Ausgleichsmaßnahme den Betrag von 6.845,00 DM, der lt. GOP für die Ausgleichsmaßnahme vorgesehen war, einzuzahlen hat. Die Pflanzung wird vom Grünflächenamt übernommen (s. städtebaulicher Vertrag Verfahrensakte Nr. 25)