STADT NEUBRANDENBURG

**Begründung zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
ARAL-Tankstelle B 96/Kirschenallee**

Gliederung:

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Lage des Plangebietes und Bestand
3. Planungskonzept
4. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
5. Erschließung
6. Ver- und Entsorgung
7. Flächen- und Kostenangaben

Architekten Contor
Ferdinand + Ehlers
Burg 7 a, W-2210 Itzehoe
Augustenstraße 122, 0-2500 Rostock

April 1992

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist notwendig, da die geplanten Vorhaben ohne einen Bebauungsplan nicht zugelassen werden könnten. Das Plangebiet zählt zum Außenbereich.

Das Vorhaben dient der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Deckung des Bedarfes der Bevölkerung.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Neubrandenburger Innenstadt an der B 96 im Ortsteil Lindenberg nordwestlich der Einmündung Kirschenallee. Die B 96 ist die südliche Haupteinfahrtsstraße der Stadt aus Richtung Neustrelitz.

Das Gelände wird z. Zt. als Schulsportplatz der 7. Grund- und Realschule genutzt und befindet sich im Besitz der Stadt Neubrandenburg.

3. Planungskonzept

Die Firma ARAL GmbH Berlin plant, auf dem Gelände eine Tankstelle zu errichten. Neben dem eigentlichen Tankstellenbereich mit Shop und Autoserviceplätzen werden auch Boxen zur Autowäsche in Selbstbedienung errichtet. Es handelt sich hierbei um einen Typenentwurf.

4. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in einer Trinkwasserschutzzone. Zur Abschätzung des Gefährdungspotentials wird z. Zt. ein hydrologisches Gutachten erarbeitet. Das Abwasser und das Niederschlagswasser wird durch den Stand der Technik entsprechende Behandlungsanlagen geleitet und kontrolliert in die Kanalisation abgeführt. Die Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln.

Durch die Bebauung und durch die für die kontrollierte Abwasserführung notwendigen befestigten Flächen steigt der Versiegelungsgrad des Plangebietes. Um diese Auswirkungen auszugleichen, wurde in den textlichen Festsetzungen ein Pflanzgebot für je einen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze festgesetzt. Um die Versickerungsfähigkeit in diesem Bereich zu erhalten, wurde je Baum eine offene Vegetationsfläche von 10 m² festgesetzt.

Die Standorte dieser Bäume sowie weitere Anpflanzungen sind im Bauantrag darzustellen.

5. Erschließung

Die Tankstelle wird sowohl von der B 96 im Osten als auch von der Kirschenallee im Süden erschlossen. Während in der Kirschenallee eine Zu- und Abfahrt in beide Richtungen möglich ist, ist von der B 96 nur die Zufahrt von Norden möglich.

Die bestehende Bushaltestelle in der Kirschenallee wird in Richtung B 96 nach Osten verlegt, um den Bau der Tankstellenzufahrt zu ermöglichen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung mit Gas, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die EMO AG. Die Stromversorgung für das Grundstück geht von der bestehenden 20 KV-Erdleitung von der Südwestecke des Grundstückes aus.

Die Frischwasserzufuhr erfolgt durch die Wasser AG über die bestehende Hauptleitung von der Ecke B 96/Kirschenallee aus.

Das anfallende Regen- und Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation in der Kirschenallee eingeleitet.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,74 ha. Davon entfallen ca. 0,57 ha auf die Tankstelle und ca. 0,17 ha auf öffentliche Verkehrsflächen.

Die Kosten des Vorhabens werden durch den Vorhabenträger übernommen. Hierzu zählen insbesondere auch folgende Arbeiten im öffentlichen Straßenraum und auf anderen Grundstücken:

- Herrichtung einer Zufahrt von der B 96 aus,
- Herrichtung einer Zu- und Abfahrt zur Kirschenallee,
- Verlegung der Bushaltestelle in der Kirschenallee,
- Anlage eines Ersatzplatzes für den Schulsportplatz.