

Änderungen

Zur Sitzungsvorlage 1/203/III/60

Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1. Anlaß

Anlaß der Beschlußfassung über die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Einkaufszentrum G.-Dreke-Ring) war die Notwendigkeit, für dieses Baugebiet Baurecht herzustellen und die Bebauung mit einem Einkaufszentrum und Sparkassengebäude möglich zu machen. Des weiteren macht sich ein verkehrsgerechter Ausbau der W.-Pieck-Straße, verbunden mit der Neugestaltung des Einmündungsbereiches in den G.-Dreke-Ring, erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung Prenzlau hat am 28.11.1990 beschlossen, das Einkaufszentrum am G.-Dreke-Ring von der GbR Sander-Hofmann errichten zu lassen. Das geplante Vorhaben ist aber ohne Aufstellung eines Bebauungs- oder Vorhaben- u. Erschließungsplans nach heute gültigen Gesetzmäßigkeiten nicht zulässig. Der Bebauungsplan Igelpfuhl, beschlossen am 13.12.1978

wurde mit Wirkung des Gesetzes § 246a Abs. 4 BauGB i.V.m. § 64 BauZVO außer Kraft gesetzt. Eine Überleitung fand nicht statt, da bereits am 25.02.1991 eine positive Beantwortung der Bauvoranfrage durch die Untere Rechtsaufsichtsbehörde erfolgte.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt in der Gemarkung Prenzlau Flur 2, die Flurstücke 5/5, 79/7, 81/2, 80/3, 79/9, 42/1, 42/2, 43 und teilweise die Flurstücke 45, 46, 38/1, 37/1, 79/11, 80/1, 7/2, 6/2, 5/4, 81/4, 79/4, 80/4.

Die Begrenzung im Nordwesten bildet die W.-Pieck-Straße, in Nord- und Südosten die Wohnbebauung Georg-Dreke-Ring und im Süden die Philip-Hackert-Schule. Mit einbezogen wird die Knotenpunktaufweitung W.-Pieck-Straße/Brüssower Straße/G.-Dreke-Ring.

3. Rahmenbedingungen

Das 20322 m² große Grundstück auf dem ein Einkaufszentrum entstehen soll, liegt innerhalb eines Wohngebiets und ist zur Zeit Ödland. Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt für diesen Bereich ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum fest.

Zur Verkehrserschließung des Einkaufszentrums macht sich eine Aufweitung und der Ausbau des Knotenpunktes W.-Pieck-Straße/Brüssower Straße/Georg-Dreke-Ring erforderlich.

4. Planerische Vorgaben

Die Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der für dieses Gebiet ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum vorsieht, ist aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt, der in seiner überarbeiteten Fassung für dieses Gebiet ein Sondergebiet Einkaufszentrum ausweist.

Aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens und der vorhandenen komplizierten Verkehrssituation (Ein- und Ausfahrt Wohngebiet G.-Dreke-Ring hauptsächlich nur über die Ph.-Hackert-Straße) macht sich gleichzeitig eine neue Verkehrsanbindung erforderlich. Sie wird direkt neben dem Sondergebiet geschaffen, indem der Knotenpunkt W.-Pieck-Straße/Brüssower Straße/G.-Dreke-Ring ausgebaut wird.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Ausweisung eines Sondergebietes Einkaufszentrum und die verkehrsgerechte Gestaltung der Anbindung des Einkaufszentrums an die W.-Pieck-Straße.

Das Einkaufszentrum soll für die Versorgung von ca. 6000-7000 Menschen mit hauptsächlich kurz- bis mittelfristige Güter ausgerichtet sein. Außerdem wird durch die im Einkaufszentrum eingeordneten Dienstleistungen (Ärzte, Apotheke, Sparkasse, Büros) und gastronomischen Einrichtungen (Restaurant, Cafe) das Angebot sinnvoll ergänzt, die Attraktivität des Wohngebietes steigen und die Lebensqualität der dort wohnenden Menschen erhöht.

Durch die Randlage an der Kreisstraße nach Brüssow ist es möglich, daß das Einkaufszentrum ohne größere Beeinträchtigung des Wohngebietes auch eine überregionale Versorgungsfunktion wahrnimmt.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich der Flurstücke 5/5, 79/7, 81/2, 80/3 und teilweise 45, 42/2, 46 wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festgesetzt. Nutzungsbeschränkungen sind im § 3 des Satzungstextes festgeschrieben. Die laut § 17 (1) BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,8 darf ausnahmsweise um 15% überschritten werden. Die Überschreitung ist aus folgenden Gründen erforderlich und gerechtfertigt.

Für eine Abdeckung des Stellflächenbedarfs ist eine GRZ von 0,8 nicht ausreichend. Die Stellflächen werden auch für den ruhenden Verkehr des angrenzenden Wohngebietes benötigt.

Ausgleichende Umstände liegen vor, da auf angrenzenden Flächen größere, der Erholung und Freizeit dienende Gebiete vorhanden sind. Hauptsächlich zu nennen wären der Igelpfuhl mit seinen Grün- und Spielflächen und die begrünten Innenhöfe des Wohngebietes.

Als ausgleichende Maßnahme kann der Aus- und Neubau des Knotenpunktes W.-Pieck-Straße/G.-Dreke-Ring/Brüssower Straße genannt werden. Damit wird eine Voraussetzung für die reibungslose Bewältigung des fließenden Verkehrs geschaffen.

Weiterhin sind die in der Baubeschreibung festgelegte überdurchschnittliche Gestaltung der Parkplatzflächen und die in der Satzung festgeschriebene Begrünung der Stellflächen als ausgleichende Maßnahmen vorgesehen.

Die Geschosflächenzahl wird auf den Höchstwert von 1,0 begrenzt.

7. Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrserschließung des Sondergebietes erfolgt über die W.-Pieck-Straße (gegenüber der Brüssower und Schenkenberger Straße). Sie wird entsprechend ihrer zukünftigen Verkehrsbedeutung und zur Unterbringung der notwendigen Abbiegebeziehungen auf eine Breite von 28,50 m erwiedert. Mit dem Ausbau dieses Knotenpunktes wird gleichzeitig eine Entlastung des jetzigen über die Ph.-Hackert-Straße fließenden Verkehrsstromes erfolgen.

Der Anschluß des Sondergebietes gegenüber der Brüssower Straße wird höhengleich durch zwei Zufahrtspuren (Geradaus- und Rechtsabbiegespur und Linksabbiegespur) und eine Abflußspur vorgenommen. Zur Erhöhung der Durchlaßfähigkeit und Sicherheit des Knotenpunktes werden die stadtauswärtige und stadteinwärtige Zufahrt der W.-Pieck-Straße und die Zu- und Abfahrt der Brüssower Straße baulich verändert.

Die W.-Pieck-Straße wird stadtauswärts in der Knotenpunktzufahrt um eine Rechtsabbiegespur erweitert, die den Einkaufsverkehr aus dem Stadtzentriumsbereich direkt zum Einkaufszentrum leitet. Stadteinwärts wird in der W.-Pieck-Straße eine gesonderte Linksabbiegespur gestaltet. In der Brüssower Straße wird die Zufahrt auf zwei Spuren erweitert (Rechtsabbiegespur) und die Abflußspur auf 4,50 zurückgebaut. Der Knotenpunkt wird mit einer Lichtsignalanlage ausgerüstet, die neben der Erhöhung der Durchlaßfähigkeit der Nebenrichtung des Knotenpunktes (Brüssower Straße, Einkaufszentrum) auch eine Erhöhung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer bringt.

Für die verbesserte und verkehrssichere Verkehrsführung des Radweges ist parallel zur W.-Pieck-Straße die vorhandene Gehbahn (2,50 m einschließlich Beleuchtungsmaste) zu einer kombinierten 3,00 m breiten Geh- und Radbahn neu zu gestalten. Die vorhandenen Beleuchtungsmaste sind an den Böschungsrand zu versetzen.

Für Fußgänger und Radfahrer werden folgende zusätzliche Verbindungen geschaffen bzw. verändert:

- zusätzliche Treppe und Rampe zum zentralen Bereich des Einkaufszentrums von der W.-Pieck-Straße
- Aufnahme der vorhandenen Treppe neben der geplanten Zufahrt zum Einkaufszentrum

9. Grünflächen

Nicht überbaute Flächen des Sondergebietes sind grundsätzlich mit Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Fassaden sind in geeigneter Weise zu begrünen.

Stellplatzanlagen sind durch Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Ein geschlossener Pflanzstreifen mit Sträuchern und Bäumen ist zur östlichen Wohnbebauung vorzusehen.

10. Umweltschutz

sh. Umweltverträglichkeitsstudie

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Strom ist gesichert. Ab 1993 wäre höchstwahrscheinlich eine Versorgung mit Erdgas möglich. Der Anschluß an das öffentliche Kanalisationsnetz ist abgesichert, zu prüfen ist, ob für die problemlose Regenwasserableitung Rückhalte-
maßnahmen erforderlich sind.

12. Maßnahmen zur Bodenordnung

Eine Teilfläche des Flurstückes 45 ist von dem Bauherrn noch zu erwerben.

13. Kosten

Der Stadt Prenzlau entstehen durch die Maßnahmen zur verkehrstechnischen Erschließung Kosten, die durch die Bildung einer 50% Rücklage vom Verkaufspreis des Grundstückes zur Verfügung stehen.

14. Maßnahmen der Bürgerbeteiligung

Die Bürger sind in jeder Phase der Planung beteiligt worden.

Satzungstext

des Vorhabens- und Erschließungsplans "Einkaufscenter mit Dienstleistungen am Georg-Dreke-Ring" der Stadt Prenzlau

vom 27.11.1991

Die Stadtverordnetenversammlung Prenzlau erläßt aufgrund des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) folgende Satzung:

§ 1

Vorhaben- und Erschließungsplan

- (1) Für den Bereich W.-Pieck-Straße, Georg-Dreke-Ring (Flur 2, Flurstücke 5/5, 79/7, 81/2, 80/3, 79/9, 42/1, 42/2, 43 und teilweise die Flurstücke 45, 46, 38/1, 37/1, 79/11, 80/1, 7/2, 6/2, 5/4, 81/4, 79/4, 80/4) wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung erlassen.
- (2) Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem Lageplan, den Ansichtszeichnungen und der Bau- und Betriebsbeschreibung des Einkaufscenter mit Dienstleistungen vom 12.8.1991 angefertigt von Dipl.-Ing. Architekt Lothar Nentwig, dem Lageplan Verkehrsanbindung W.-Pieck-Straße/G.-Dreke-Ring, Brüssower Straße angefertigt von Dipl.-Ing. Hans-Dietmar Buschmann, der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan und diesem Satzungstext.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das im Lageplan "Einkaufscenter mit Dienstleistungen" dargestellte Gebiet wird entsprechend der Darstellung im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum, ausgewiesen.

§ 3

Nutzungsbeschränkungen

- (1) Die in der Betriebsbeschreibung genannten Sortimente und Dienstleistungen des Einkaufscenter sind nur in den genannten Hauptwarenbereichen (kurzfristiger Bedarf, Textilien, Schuhe u.ä., technischer Bedarf und übrige Warenbereiche) erweiterungsfähig.

(2) Folgende Hauptwarenbereiche werden insbesondere ausgeschlossen:

- Möbel
- großformatige Büromaschinen u. - möbel
- medizinisch technischer Bedarf
- Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugzubehör
- Teppichwaren
- Heimwerker- und Gartenbedarf

(3) Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung im angrenzenden Wohngebiet dienen, und von der Größenordnung und dem Störgrad dem Wohngebietscharakter entsprechen, sind zulässig.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

In dem Sondergebiet Einkaufszentrum kann die in der BauNVO § 17 festgesetzte Grundflächenzahl ausnahmsweise bis zu 15% überschritten werden.

§ 5

Baugrenze

- (1) Die im Lageplan "Einkaufscenter mit Dienstleistungen" durch eine Punkt-Strich-Linie gekennzeichnete Baukörpergrenze wird als Baugrenze nach § 23 BauNVO festgelegt.
- (2) Die im Lageplan dargestellten Gebäudeteile dürfen die Baugrenze überschreiten.

§ 6

Lärmschutz

- (1) Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Schallschutzvorkehrungen zu treffen.
- (2) Aufenthaltsräume von Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume sind gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) zu schützen, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Innenlärmpegel von 35 dB und bei Nacht ein solcher von 30 dB nicht überschritten wird.
- (3) Diese Innenraumpegel können bei Büroräumen um 5 dB, bei Gaststätten und vergleichbaren Räumen um 10 dB höher liegen.

§ 7

Grünordnung

- (1) Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes, mit Ausnahme der Stellplätze und der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.
- (2) Fassaden sind in geeigneter Lage flächig zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.
- (3) Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein geschlossener Pflanzstreifen mit Sträuchern und Bäumen zur östlichen Wohnbebauung vorzusehen. Es ist ein Baum für 8 Stellplätze, entsprechend Baumschutzsatzung zu pflanzen.
Stellplatzflächen dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.

§ 8

Lage der Dienstbarkeiten

- (1) Von der festgesetzten Lage der Geh- und Fahrflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- (2) Für die Ein- und Ausfahrtstraßen, die Stellplätze und Fußgängerzonen des Einkaufscenter mit Dienstleistungen wird ein Geh- und Fahrrecht für die Stadt Prenzlau festgelegt.
- (3) Es wird ein Leitungsrecht für die Wasser AG, OMG für die EMO bzw. deren Rechtsnachfolger und für die Deutsche Bundespost festgelegt, das die Befugnis umfaßt, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- (4) Diese sind im Grundbuch als Baulast einzutragen.

§ 9

Feuerstätten

Im gesamten Planungsgebiet werden Feuerstätten ausgeschlossen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden.

§ 10

Inkrafttreten

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB rechtsverbindlich.