

**Bebauungsplan Nr. 2
(MAZ)
der
Gemeinde Prüzen,
Kreis Güstrow**

Aufgestellt:

Bokel, den 12.07.1996

BAUPLAN KLÜTZ + SCHULZ

Mühlenstraße 17a

25364 Bokel b. Elmshorn

rechtskräft. Satzung

Inhaltsangabe

1. Allgemeines

- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Rechtsgrundlagen
 - 1.2.1 Flächennutzungsplan
 - 1.2.2 Raumordnungsverfahren
- 1.3 Topographie und Bodenbeschaffenheit
- 1.4 Bestand

2. Planungsanlaß - Ziele und Zwecke der Planung-

- 2.1 Ziele der Ortsentwicklung
- 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

3. Grünflächen

4. Erschließung

- 4.1 Verkehrliche Erschließung
 - 4.1.1 Äußere Erschließung
 - 4.1.2 Innere Erschließung
- 4.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.2.1 Trinkwasserversorgung
 - 4.2.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 4.2.3 Oberflächenwasserentsorgung
 - 4.2.4 Abfallwirtschaft

5. Naturschutz

6. Flächenbilanz

7. Immissionsschutz

8. Kosten

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 2
der Gemeinde Prüzen, Kreis Güstrow
- Messe - und Ausstellungszentrum -

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 2 umfaßt das Gebiet östlich des Vorflutgrabens parallel verlaufend zum landwirtschaftlichen Vorfluter Nr. 41, nördlich des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 1 bzw. der Bundesstraße 104, westlich des alten Ortskernes Mühlengenez, wird im Norden begrenzt durch die Gemeindegrenze und ein Enklavegebiet östlich am Flöthgraben gelegen.

Die Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches umfaßt ca. 60,0 ha.

1.2 Rechtsgrundlagen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Da die Gemeinde Prüzen noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan verfügt, aber die städtebauliche Ordnung durch den Bebauungsplan allein aufgezeigt werden kann, wird der Bebauungsplan gem. §8 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

1.2.2 Raumordnungsverfahren

Im Vorwege wurde in den Jahren 1992/1993 ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, das den Standort mit Auflagen als Messe-, Handels- und Ausstellungszentrum sowie als Freizeiteinrichtung bestätigt. Das Raumordnungsverfahren war erforderlich geworden, weil die durchgeführten Nutzungen nicht den genehmigten Nutzungen entsprachen.

1.3 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Aus der topographischen Karte geht hervor, daß das Gelände von Süden nach Norden i.M. um ca. 2,00m fällt.

Es ist davon auszugehen, daß der Baugrund überwiegend aus tragfähigen Sanden besteht.

2. Planungsanlaß - Ziele und Zwecke der Planung -

2.1 Ziele der Ortsentwicklung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird für ein Gebiet Baurecht geschaffen, das schon zu Zeiten der DDR teilweise als Ausstellungszentrum genutzt wurde.

Durch die frühzeitige Etablierung eines Trägers (Westpol GmbH) auf dem Gelände konnte ein stetiger Ausstellungs- und Messebetrieb bisher durchgeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gewährleisten, daß die Aussagen aus dem Raumordnungsverfahren umgesetzt und rechtlich abgesichert werden.

Der Bebauungsplan gibt dem Gebiet eine neue städtebauliche Ordnung durch die Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche, die durch die Investoren erhoben werden.

Im einzelnen sind folgende Nutzungen auf dem Messe- und Ausstellungszentrum (MAZ) geplant bzw. vorhanden:

Einzelhandelsgeschäfte mit einer insgesamt maximalen Verkaufsraumfläche von 21.200 m², eine Tankstelle, ein Hotel (maximale Kapazität 100 Betten), ein Messe- und Ausstellungszentrum von ca. 10,4ha sowie ein Freizeitpark von ca. 11,4ha Größe.

In der Zwischenzeit ist ein Entwurf für eine erste Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet worden, der sich auch bereits im Beteiligungsverfahren befunden hat.

Die Änderung verfolgt die Planungsabsicht den Freizeitpark Richtung Westen erweiterungsfähig zu gestalten. Damit entfällt die Planstraße B.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über ca. 3,5ha und wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Gebiet wird als Sonderbau- bzw. Gewerbeflächen mit ihren entsprechenden Einzelnutzungen festgesetzt und ferner im Detail durch maximale Verkaufsraumflächenzahlen für Einzelhandelseinrichtungen und innenstadtrelevante Sortimente differenziert. Dies ist erforderlich, um nicht als Konkurrenz zur Stadt Güstrow - speziell auf dem oben erwähnten Sektor - zu werden.

Im einzelnen sind folgende Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches beabsichtigt oder bereits baurechtlich genehmigt und bestehen: diverse kleinflächige Einzelhandelsgeschäfte (genehmigt, Baufläche 1), ein Baumarkt (genehmigt, Baufläche 2), ein großflächiger Lebensmittelmarkt (genehmigt, Baufläche 3), ein Möbelmarkt (genehmigt, Baufläche 4), ein Viehauktions- und Veranstaltungszentrum (mit großer Veranstaltungshalle, Turnierplatz und den dazu notwendigen Infrastruktureinrichtungen, Baufläche 5), ein Freizeitpark (mit Go-Kart -Bahn, Pferdereitbahn, Monorailbahn, Kinderkarusell, Schiffschaukel, Bobbahn, Autoskooter und einer großen Anzahl von weiteren Kleingeräten, Baufläche 6), eine Gewerbefläche ohne konkrete Planungskonzeption (Baufläche 7), eine weitere Ausstellungsfläche für eine ursprünglich angedachte Musterhausausstellung (Baufläche 8), eine Fläche, die für einen Hotelbau vorgehalten wird (Baufläche 9) und die bereits seit geraumer Zeit betriebene Tankstelle (Gewerbegebiet, Baufläche 8).

Aufgrund der Untersuchungen im Rahmen des Raumordnungsverfahrens zur Standortverträglichkeit konnte das MAZ aus landesplanerischer Sicht nur dann bestätigt werden, wenn es in seinem Umfang unter Zugrundelegung der bereits genehmigten und durchgeführten Nutzungen stark beschränkt würde, da für diesen ländlichen Raum vor den Toren Güstrows nur bedingte Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen sind.

Die Obergrenzen für großflächige Einzelhandelsnutzungen wurden daher wie folgt festgesetzt:

Insgesamt für das gesamte Gebiet maximal 21.200 m² Verkaufsraumfläche.

davon	Baumarkt:	5.500 m ²
	Lebensmittelmarkt:	2.500 m ²
	Möbelmarkt:	9.500 m ²
	sonstige Verbrauchermärkte:	3.700 m ²

Der Gesamtanteil des innenstadtrelevanten Sortiments darf innerhalb des gesamten Geltungsbereiches höchstens 4.000 m² betragen.

In den innenstadtunschädlichen Bau- und Möbelmärkten sind branchenübliche Rand- und Nebensortiment bis zu je 400 m² zulässig.

Nicht zu den Rand- und Nebensortimenten gehören Lebensmittel, Spiel- und Sportartikel (kleinteilig), Uhren, Schmuck, Foto- und optische Geräte, Textilien, Schuhe und Lederwaren, Drogerieartikel, Unterhaltungselektronik, Radio und TV-Geräte, Schreibwaren und Bücher, Musikalien und Schallplatten, Glaswaren/ Porzellan und Elektroartikel („braune Ware“).

Auf dem Gelände des Freizeitparks ist kein Einzelhandel zulässig. Lediglich bei wettbewerbsrechtlich zulässigen Veranstaltungen.

Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, daß die Einzelhandelsnutzungen in beschränkter Form nur im südlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes zulässig sind und städtebaulich verträglicher wird, als wenn eine Durchmischung aller Nutzungen stattfindet.

Insbesondere die verkehrliche Situation, auf die an anderer Stelle noch eingegangen wird, verlangt die Gruppierung der regelmäßig frequentierten Märkte um den Eingangsbereich des MAZ.

Auf allen Baugrundstücken wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, daß Baukörper im Gegensatz zur offenen Bauweise länger als 50 m sein dürfen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch mehrere geeignete Festsetzungen zusammen bestimmt.

Dies sind höchstzulässige Grundflächenzahlen, Baumassenzahlen und Geschossigkeiten. Hierdurch wird das reine bauliche Volumen beschränkt.

Entsprechend den geplanten Nutzungen und die sich daraus ergebenden überbaubaren Flächen schwanken diese zwischen 2,0 und 7,0.

Die überbaubaren Flächen resultieren aus den Vorgaben der Hochbaumaßnahmen und den Erfordernissen aus Freiflächengestaltung und Stellplatznachweis.

Darüberhinaus wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhen erreicht, daß die geplanten Gebäude in ihrer Höhenentwicklung begrenzt werden.

3. Grünflächen

Auf dem gesamten Gelände gibt es großflächige Grünflächen nur im Zusammenhang mit dem Abreiteplatz bzw. mit dem Turnierplatz.

Diese Grünflächen werden zukünftig in erster Linie im Rahmen von Veranstaltungen zu sportlichen Zwecken genutzt.

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

4.1.1 Äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die Bundesstraße 104 aus Richtung Schwerin bzw. Güstrow kommend erschlossen. Bisher gibt es lediglich eine Zufahrt in das Plangebiet. Es ist allerdings beabsichtigt, daß diese Anbindung entlastet wird. Dies soll dadurch geschehen, daß eine weitere Zufahrt aus Richtung Osten kommend durch den Ortsteil Mühlengenez mit Anschluß an die Bundesstraße 104 gebaut wird. Wenn das Messe- und Ausstellungszentrum seine vollständige Größe erreicht hat, wird diese Straße unbedingt erforderlich, da nur so das erhöhte Verkehrsaufkommen ohne größere Probleme dann aufgenommen bzw. abgeführt werden kann.

4.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 2 erfolgt über eine ringmäßig angelegte Gewerbestraße mit einer Profilbreite von 15 m (Planstraße A). Die Planstraße A wird im nordwestlichen Teil in die Planstraße „B“ überführt, die eine Breite von insgesamt 12 m besitzt. Für diesen Bereich wurde auf eine beidseitige Gehwegführung verzichtet.

Die Planstraße A bildet die Haupteerschließung und wird folglich das meiste Verkehrsaufkommen bewältigen müssen. Der größere Teil des in das Messe- und Ausstellungszentrum hineinfließenden Verkehrs wird auf der Planstraße A in Gegenrichtung wieder abgeführt.

Ein geringerer Teil wird dann über die Planstraße B abgeleitet.

Aufgrund der geplanten Straßenzüge durch das Gelände des MAZ wurde es erforderlich, daß ein zweispuriger Kreisverkehr im Eingangsbereich zum MAZ geplant wird. Dieser Kreisverkehr ermöglicht ein reibungsloses Abfließen der Verkehrsströme in und aus dem MAZ sowie des zukünftig vorhandenen Verkehrsaufkommens auf der Umgehungsstraße, die sich mit der Eingangssituation zum MAZ kreuzt.

Von der Haupteerschließungsstraße A abzweigend bzw. in Verlängerung der Erschließungsstraße B werden in Richtung Norden die Planstraßen C und D geführt, die als Stichstraßen geplant sind, weil auf ihnen auf der einen Seite lediglich Besucherverkehr stattfindet bzw. auf der anderen Seite der Versorgung des Viehvermarktungs- und Messezentrums dient. Beide Stichstraßen erhalten ein dementsprechend geringer ausgebildetes Straßenprofil.

Die Planstraße E bildet die Verlängerung der Gewerbestraße aus dem Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Prüzen und wird als zweite Anschlußstelle für den Verkehr zum und aus dem MAZ durch den gewachsenen Ortsteil Mühlengiez (Dorfstraße) künftig zu nutzen sein.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Entwässerung

Eine Schmutz- und Regenwasserentwässerung ist für die neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Die neuen Entwässerungsleitungen werden an das geplante Ortsentwässerungsnetz angeschlossen. Dies ist geplant als eine Hauptdruckrohrleitung, die entlang der Gewerbestraße durch das Bebauungsgebiet Nr. 1 in Richtung Mühlengiez und dann weiterführend in Richtung Boldebeck verläuft.

Eine hierfür notwendige Pumpstation befindet sich innerhalb des Plangeltungsreiches.

Das anfallende Regenwasser soll - wie schon eingangs erwähnt - innerhalb dreier geplanter Regenrückhaltebecken vorgereinigt und zwischengespeichert werden, um dann verzögert an die Vorfluter abgegeben werden zu können.

Auf dem Grundstück des Möbelmarktes ist dies bereits projektiert und gebaut worden. Ein weiteres besteht bereits seit geraumer Zeit auf dem Freizeitparkgelände. Das dritte neu zu planende liegt im Bereich des Abreiteplatzes des Viehvermarktungs- und Messezentrums.

Durch das geplante Versickern von Oberflächenwasser kann es zu Kosteneinsparungen bei der Herstellung der Regenrückhaltebecken und der Regenwasserleitungen führen.

4.2.2 Versorgungsnetz

Das geplante Baugebiet muß an das vorhandene Leitungsnetz für Wasser, Gas und Elektrizität angeschlossen werden.

4.2.3 Abfallwirtschaft

Die Müllabfuhr erfolgt durch die Städtereinigung West.

5. Naturschutz

Für den gesamten Bereich wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der den Eingriff in den Naturhaushalt kompensieren soll. Um den Ausgleich zu gewährleisten, müssen Flächen zur Verfügung gestellt werden, die entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes zu gestalten sind. Im westlichen, zwischen den beiden vorhandenen Vorflutern, sowie nordöstlichen Bereich gibt es Flächen, die als besonders geeignet zu betrachten sind. Diese werden gemäß § 8a BNatSchG als Ersatzflächen festgesetzt.

Durch das mögliche Integrieren dieser Fläche in den Bebauungsplan kann eine Milderung des Eingriffes durchgeführt werden sowie der Übergang zur freien Landschaft aktiv gestaltet werden.

Des weiteren werden entlang der Erschließungsstraßen Straßenbäume angepflanzt, die eine gewisse Durchgrünung innerhalb des Bebauungsplanes gewährleisten.

Ferner wird am Flöthgraben eine Anpflanzung in einer Gesamtbreite von ca. 100 m durchgeführt.

Im allgemeinen sollten die Eigentümer auf ihren Grundstücken Regenwasserspeicher- und Aufbereitungsmöglichkeiten vorsehen, um das Regenwasser zu nutzen. Dies wäre als modellhafte Lösung für den ländlichen Raum zu betrachten.

Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und der Dächer wird in drei geplanten Regenrückhaltebecken gereinigt und zwischengespeichert, bevor es an die Vorfluter abgegeben wird.

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, daß Verkehrsflächen, die weniger stark frequentiert werden, mit wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden sollen sowie das Dachflächenwasser auch auf den Grundstücken selbst versickert werden soll, wenn das Regenwasser wie oben erwähnt nicht aufbereitet wird und es der Untergrund zuläßt. Dadurch kann eine Klimaverbesserung innerhalb des überplanten Bereiches erfolgen.

Der Grünordnungsplan ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung. Bei der Ausführungsplanung ist auf den Grünordnungsplan zurückzugreifen.

6. Flächenbilanz

Messe- und Ausstellung	ca.	7,37 ha
Grünflächen	ca.	3,07 ha
Freizeitpark	ca.	11,25 ha
Wasserflächen	ca.	0,17 ha
Großflächiger Einzelhandel	ca.	7,99 ha
Hotel	ca.	0,48 ha
Gewerbeflächen	ca.	0,57 ha
Flächen für die Entsorgung	ca.	0,08 ha
Ausgleichs- und Ersatzflächen:	ca.	26,07 ha
Verkehrsflächen :	<u>ca.</u>	<u>2,92 ha</u>
	ca.	59,97 ha

7. Immissionsschutz

Der Betreiber des MAZ hat im September 1993 eine Schalldruckpegelmessung im Rahmen eines Konzertes durchführen lassen. Dabei wurden die Orientierungswerte für Dorf- und Mischgebiete der vorliegenden Bebauungen erheblich überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund ihrer erforderlichen Dimensionen nicht möglich.

Der Gutachter schlägt vor, organisatorische Maßnahmen für derartige Veranstaltungen durchzuführen, um die Immissionen an den Wohnhäusern zu reduzieren. Zu berücksichtigen ist außerdem, daß Konzerte einer solchen Größenordnung nicht die Regel auf dem MAZ-Gelände werden sollen.

8. Kosten

Aufgrund eines bereits zwischen der Gemeinde und dem Betreiber und Eigner der Flächen des MAZ geschlossenen Erschließungsvertrages trägt dieser sämtliche Kosten am Erschließungsaufwand. Die Gemeinde trägt keinen Pflichtanteil wie es das BauGB üblicherweise vorsieht.

Der Erschließungsaufwand ohne Grunderwerb, Energieversorgung, Fernmeldewesen und die Wasserversorgung beträgt:

Straßenbau	DM 2.100.000,00
Entwässerung	DM 2.200.000,00
Beleuchtung	DM 400.000,00
Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen	DM 250.000,00
Planungskosten	<u>DM 875.000,00</u>
Summe brutto	<u><u>DM 6.625.000,00</u></u>

Gemeinde Prüzen, den 20.10.97.....

.....
(Der Bürgermeister)

