

B e g r ü n d u n g z u m V o r h a b e n - u n d E r s c h l i e ß u n g s - p l a n N r . 1 6 - P o g g e s t r a ß e

1. V e r f a h r e n s a b l a u f

Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches 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 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) i.V. § 55 BauZVO.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. 45-6/90 vom 24. 10. 1990 und der Änderung des Beschlusses durch Beschluß 155-13/91 vom 15. 10. 1991 eingeleitet und im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte am 12.12.1991 und zusätzlich im "Nordkurier" am 13.12.1991.

2. I n h a l t d e s F l ä c h e n n u t z u n g s p l a n e s

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Stadt Teterow vom August 1991 stellt für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Poggestraße die Grundlage dar.

Das Planungsgebiet ist entsprechend § 11 Abs. 3 der Bau-nutzungsverordnung als Sondergebiet "Einkaufszentrum" ausgewiesen.

3. A n l a ß d e r P l a n u n g

Durch den Magistrat der Stadt Teterow wurde unter Zusicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und des bestehenden Handlungsbedarfes zur Versorgung der Be-

völkerung beschlossen, Verhandlungen und Planungen zur Verbesserung der Infrastruktur zu führen, die sich auf die Zielstellungen

- . Errichtung einer Handelseinrichtung
- . Verbesserung der Dienstleistung

und auf die für diese Funktionen geeignete Planfläche Poggestr., von Pentz-Allee, H.-Heine-Str.

orientiert.

Dafür wurde als Investträger und Bauherr die Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Zündorf & Abels
Rosengarten 8

W-2000 Wedel/Holstein

gewonnen. Diese Gesellschaft vermietet das Gebäude an die Handelsgesellschaft "Aldi" und andere Mieter.

Das Vorhaben löst den provisorischen Aldi-Standort am Rande der Stadt ab und verlagert ihn in den näheren Bereich der Wohnbebauung, um dadurch eine zentrumsbildende Wirkung zu unterstützen.

Das Vorhaben ordnet sich ein in die Handelskonzeption der Stadt Teterow und deckt durch das zur Verfügung stehende Warenangebot einen Teil des offenen Bedarfs einzelner Branchen aber reduziert gleichzeitig zu Gunsten der Entwicklung der Innenstadt die Verkaufsraumfläche Aldi-Markt. Mit der Errichtung dieses Dienstleistungszentrums wird die Realisierung eines einheitlich geplanten, finanzierten und verwalteten Gebäudekomplexes mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe und unterschiedlichen dringend benötigten medizinischen Einrichtungen angestrebt. Durch den Vorhabenträger werden ca. 60 Arbeitsplätze geschaffen und das Vorhaben dient der Verbesserung der Infrastruktur der Stadt.

Auf der Grundlage des § 50 BImSchG hat die Eingliederung des Sondergebietes in ein allg. Wohngebiet unter der Be-

dingung der 'heranrückenden gewerblichen Bebauung' zu erfolgen und mit entsprechenden planerischen Umweltschutzmaßnahmen einherzugehen. Da die geforderten Mindestabstände von Emissions- und Immissionsstandorten durch die vorh. Bebauung z. B. in der H.-Heine-Straße nicht eingehalten werden kann, ist eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung der Baufläche erforderlich. Sie wird durch emissionsschwache SB-Verbrauchermärkte und Arztpraxen sowie durch die Ansiedlung einer Apotheke gewährleistet. Neben den unzweifelhaft positiven und gewollten Auswirkungen wird das Vorhaben auch zu Belastungen der anliegenden Wohnbebauung führen, die in ihrer Gesamtbewertung unterliegen u. durch bauliche Maßnahmen auf ein Maß unterhalb gesetzlicher Grenzwerte gehalten werden.

4. Angaben zum Bestand

Auf dem zur Verfügung stehenden Baugelände befindet sich ein Garagenkomplex mit 100 Reihengaragen. Durch die Neubebauung sind die vorhandenen Garagen abzubauen. Damit ist ein Bauunternehmen zu beauftragen, das entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung § 62 über die geforderte Eignung verfügt. Die Abbrucharbeiten werden durch den Investträger finanziert.

Die Stadt erhält durch den Verkauf der Grundstücke - Gemarkung Teterow, Flur 17, Teile der Flurstücke 71/1, 71/4, 72, 73 und Flur 44, Flurstück 1/3 - neben einer finanziellen Abfindung 100 neue Garagen am Standort Bornmühlenweg errichtet.

Als Abfindung für jede abgebrochene Garage erhalten die Garageneigentümer eine Entschädigung und können am neuen Standort Garagen erwerben.

Auf dem Baugelände des Dienstleistungszentrums befinden sich Heizkanäle und kanallose Heizrohre sowie ein dazugehöriges unterirdisches Verteilerbauwerk (BW 4-Lage siehe Planzeichnung).

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung der anfallenden häuslichen Abwässer und die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme. Vor Anschluß an die Regenwasserleitung ist die Haltung zwischen R 26 und 27 zu verstärken.

Nachbarn des Dienstleistungszentrums in Richtung:

- Osten - vorwiegend Hof- und Gartenfläche, unmittelbar an der Grundstücksgrenze befindet sich eine Trafostation und eine Pkw-Garage für 3 Pkw. Mit der Giebelseite zur Baufläche stehen zwei 3-etagige Wohnblöcke.
- Süden - Poggestraße, auf der gegenüberliegenden Straßenseite 2-etagige Wohnblöcke und eine neu errichtete Sparkasse.
- Westen - Heinrich-Heine-Straße, auf der gegenüberliegenden Straßenseite 6-etagige Wohnblöcke.
- Norden - v.-Pentz-Allee, auf der gegenüberliegenden Straßenseite Grünanlagen im Vorfeld der Realschule Nord und 3-etagige Wohnblöcke.

5. Planinhalt

Entsprechend der Sonderstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Bauleitverfahren, wurde vom Investriträger über den Architekten

Hubert Marady
Steinhöft 11

W-2000 Hamburg

für das Vorhaben ein Entwurf und Bauantrag vom 18. 04. 1991 vorgelegt. Die darin festgeschriebene Nutzung, Aussagen zur

Kubatur, Form und Farbe sind verbindlich für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser Entwurf wurde in der Zeit vom 20. 12. 1991 bis 20. 01. 1992 öffentlich im Rathaus der Stadt Teterow ausgelegt.

Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

Das bezeichnete Baugebiet ist als Dienstleistungszentrum, entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der

Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ):	1,0
Zahl der Vollgeschosse (Z):	2
Firsthöhe (H):	12 m über OK Gelände

bestimmt.

Das Vorhaben wird in abweichender Bauweise, als ein nach Westengeöffneter, gleichschenkliger Winkelbau, errichtet.

Besondere Festlegungen

Besondere Festlegungen leiten sich vom vorliegenden Entwurf ab.

Im Bereich der Kundeneingänge und im Schaufensterbereich sind Arkaden vorgesehen. Auskrakungen sind nicht geplant. Ein Fußgängerdurchgang trennt im Erdgeschoß das Winkelgebäude scheinbar in zwei rechtwinklig angeordnete Gebäudeteile. Die räumliche Gestaltung und der Gebäudezuschnitt gestatten eine differenzierte Nutzung entsprechend der festgelegten Funktionen.

Die Parkplatzflächen sind als Öko-Pflaster ohne Fugenverguß und einem Abflußbeiwert von 0,5 bis 0,7 auszubilden. Das Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und Rasenflächen ist mit Inbetriebnahme des Gebäudes abzuschließen.

Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung

1. Fläche des Grundstücks (FGB)		8.500 m ²
2. Grundfläche . bebaute Fläche	3.309 m ²	
. Stellplätze ca.	<u>3.000 m²</u>	
	RF	6.309 m ²
3. Geschoßfläche . Erdgeschoß	3.309 m ²	
. Obergeschoß	<u>2.777 m²</u>	
	GF	6.086 m ²
4. Grundflächenzahl (GRZ) = $\frac{RF}{FGB}$	= $\frac{6.309 \text{ m}^2}{8.500 \text{ m}^2}$	= 0,74
5. Geschoßflächenzahl (GFZ) = $\frac{GF}{FGB}$	= $\frac{6.086 \text{ m}^2}{8.500 \text{ m}^2}$	= 0,72
6. gewählt: GRZ = 0,8 = GRZ _{zul.}		
7. gewählt: GFZ = 1,0 < GFZ _{zul.}		

Werbeanlagen sind gesondert zur Genehmigung einzureichen. Eine Grundstückseinfriedung mit Zäunen wird untersagt. Dort, wo Begrünung geplant ist, sind Grundstücksabgrenzungen mit Hecken bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Flächen für Stellplätze und Standorte für Müllgefäße

Für den Kundenverkehr sind im vorliegenden Entwurf 147 Stellplätze vorgesehen. Das entspricht der Orientierung für Verkaufsstätten und Praxisräume entsprechend § 49 der BauO.

Flächen für Müllgefäße für die Anwohner der H.-Heine-Str. werden vom gegenwärtigen Standort im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umgesetzt an die freie Giebelfläche des Wohnblockes H.-Heine-Str. 1.

Straßenverkehrsflächen und solcher besonderer Zweckbestimmung

Die Belieferung des Dienstleistungszentrums ist über die Trassenführung H.-Heine-Str., v.-Pentz-Allee und die auszubauende Verbindungsstraße (Straße mit Richtungsverkehr) zur Poggestraße (B 104) vorgesehen.

Der Anliegerverkehr ist ebenfalls über diese Linienführung oder über den Knotenpunkt H.-Heine-Str./Poggestraße zu gestalten.

Zu beachten ist, daß der Verkehrsstrom vom Parkplatz des Dienstleistungszentrums zur Poggestraße so geregelt wird, daß ebenfalls eine Zu- und Abfahrt für Anlieger der Wohnblocks an der Poggestraße über die bestehende Anbindung zur H.-Heine-Str. bei geänderter Trassenführung und im größeren Abstand zur Poggestraße möglich ist. Dazu wurde von der Stadt Teterow die Vorplanung des Kreuzungsausbaues B 104/B 108 (Poggestr.) H.-Heine-Str. an das Mecklenburgische Ingenieurbüro für Verkehrsbau zur Erarbeitung von Lösungsvarianten in Auftrag gegeben.

Nachweis der Stellplatzfläche

1. Flächen

Verkaufsfläche	2.550 m ²
Arztpraxen	221 m ²

2. Bedarf

Ein Stellplatz für 20 - 30 m² Nutzfläche für Arztpraxen
 Ein Stellplatz für 30 - 40 m² Verkaufsfläche

3. Nachweis der Stellplätze

$$3.1. \text{ Arztpraxen } 221 \text{ m}^2 \times \frac{1 \text{ St.}}{20 \text{ m}^2} = 11 \text{ St.}$$

$$3.2. \text{ Verkaufsfläche } 2.550 \text{ m}^2 \times \frac{1 \text{ St.}}{30 \text{ m}^2} = \frac{85 \text{ St.}}{96 \text{ St.} < 147 \text{ St.}}$$

=====

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind neben den o. g. Stellflächen für den Kundenverkehr im Bereich der Be- und Entladezone am nördlichen Teil des Gebäudes vorgesehen. Sie dienen als Pufferzone und sind nicht für Kunden des Dienstleistungszentrums vorgesehen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Heizkraftwerk Teterow beansprucht Leitungsrechte für Heizrohre/Heizkanäle sowie für das Bauwerk 4, um anfallende Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen durchführen zu können. Den Zeitpunkt für einen möglichen Vertragsabschluß zwischen dem Investträger und den Eigentümern der unterirdischen Leitungen signalisiert die Stadt Teterow nach erfolgter Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Umwelt- und Gesundheitsschutz

Das Dienstleistungszentrum wird vorwiegend von Wohnbauflächen umgeben.

In drei Richtungen ist das Dienstleistungszentrum von vorhandenen Straßen umgeben.

Die gegenwärtigen Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen der anliegenden Bundesstraße B 104/B 108 übersteigen die gesetzlich festgelegten Grenzwerte.

Dieser Fakt wirkt sich belastend auf das Vorhaben aus.

Mit Betreiben des Dienstleistungszentrums werden die Anliegerstraßen stärker als bisher frequentiert.

Aus diesem Grunde sind aktive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, die einen weitgehenden Schutz der Bevölkerung vor nachteiligen Auswirkungen des Verkehrs beinhalten.

1. Von der Stadt Teterow ist vorgesehen, den Verkehr auf der B 104/B 108 durch eine Ortsumgehungsstraße zu entlasten. Die Poggestraße würde weiterhin Stadthauptstraße bleiben.
2. Die jetzige B 104/B 108 und spätere Stadthauptstraße soll durch verkehrstechnische Maßnahmen aufgebessert werden. Dazu zählen z. B. Aufweitungen der Knotenpunkte mit Rechts- und Linksabbiegerstreifen, Lichtsignalanlagen, Radwege, Bustaschen und ausreichend breite Gehwege.
In diesem Zusammenhang ist von der Stadt Teterow ein Auftrag zur Erarbeitung von Lösungsvarianten zum Knotenpunkt Poggestr./H.-Heine-Str. an das Mecklenburgische Ingenieurbüro für Verkehrsbau ausgelöst worden.
3. Die Trassenführung um das Dienstleistungszentrum, H.-Heine-Str., von-Pentz-Allee -Abschnitt bis zur Planstraße - und Planstraße am ehemaligen RWN-Gelände wird zur Fahrgeräuschminderung mit nichtgeriffeltem Asphalt bzw. Betonasphalt neu gebaut.

4. Die Planstraße entlang des ehemaligen RWN-Geländes wird als Richtungsverkehr eingerichtet.
5. Mit den Betreibern des Aldi- und Frischemarktes ist zu vereinbaren, daß die Warenbelieferung nicht nachts und nicht an Sonn- und Feiertagen erfolgt.
Die Emissionsgrenzwerte für Lieferfahrzeuge dürfen nicht überschritten werden.
6. Von der Stadt Teterow werden notwendige Lärmschutzmaßnahmen an den Lüftungs- und Kühlanlagen des Dienstleistungszentrums gefordert, die ein Überschreiten der Emissionswerte verhindern.
7. Werden geforderte Emissionsgrenzwerte aus den Pkt. 5. und 6. überschritten, sind Ausgleichmaßnahmen zum Schutz der umliegenden Wohngebiete nach dem Verursacherprinzip vorzusehen.

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wurde nicht davon ausgegangen, daß die Belange des Dienstleistungszentrums ohne weiteres den Vorrang beanspruchen. Da keine privaten Belange zum Immissionsschutz während der öffentlichen Auslegung bekannt wurden, ist von den erkennbaren Einflüssen und solchen, die von Trägern öffentlicher Belange angemerkt wurden, ausgegangen worden.

Der in der Abwägung vorzunehmende Interessenausgleich im schon vorbelasteten Gebiet erfordert nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme

- a) die Hinnahme von Einschränkungen und Auflagen beim Emittenten (Pkt. 1. bis 7.) und
- b) die Duldung zumindest gleichwertiger Immissionen bei der vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzung des Dienstleistungszentrums durch die Anwohner.

Dem Gebot der Verhältnismäßigkeit folgend, stehen die aufzuwendenden Kosten für die Eindämmung der Lärmimmission - getragen anteilmäßig von der Stadt Teterow und dem Investor - in einem vertretbaren Verhältnis zu dem zu erwartenden Nutzen.

Um die Versiegelung der bebauten Flächen und den Ausfall der ca. 22 zu fällenden Pappeln auszugleichen, ist die Begrünung der Parkplatzfläche mit Kugelahorn - je 5 Pkw-Stellplätze ein Baum - sowie mit flächendeckendem Grün auf den Parkplatzinseln und die Parkplatzzumrandung zur Poggestr. u. H.-Heine-Straße sowie die Grundstücksgrenze zur Trafostation (Richtung Süd-Ost) mit Kugelahorn in Abständen von ca. 8 bis 10 m und dazwischenliegenden rotblättrigen Berberis vorgesehen.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise und Festlegungen

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten keine weiteren Pläne.

7. Flächen- und Kostenangaben

1.	Fläche des Grundstückes (FBG)		<u>8.500 m²</u>
2.	Bebaute Fläche (BF)		<u>3.309 m²</u>
3.	Stellplätze (StP)		<u>3.000 m²</u>
4.	Unbebaute Fläche (UBF)		<u>2.191 m²</u>
5.	Brutto Grundrißfläche (BGF)		
	EG wie BF	3.309 m ²	
	OG	<u>2.777 m²</u>	<u>6.086 m²</u>
6.	Nutzfläche		
6.1.	Nutzfläche - Erdgeschoß		
	ALDI-Markt	896 m ²	
	Apotheke	211 m ²	
	Frische-Markt	<u>1.703 m²</u>	<u>2.810 m²</u>
6.2.	Nutzfläche - Obergeschoß		
	12 Arztpraxen	1.556 m ²	
	Dialyse-Praxis	<u>526 m²</u>	<u>2.082 m²</u>
		NF gesamt	<u>4.892 m²</u>
7.	Verkehrsfläche (VF)		
	EG-Passage, Aufzug		
	OG-Treppe, Flur, Aufzug		
		VF gesamt	<u>327 m²</u>
8.	Funktionsfläche (FF)		
	EG-Hausanschlüsse, Haustechnik Fahrstuhl-Maschinenraum, Abstellraum		
	OG-Technikraum 1		
	Technikraum 2		
		FF gesamt	<u>127 m²</u>
9.	Umbauter Raum (UR)		
	BFG EG 3.309 m ² x 4,10 m		13.567 m ³
	BFG OG 2.777 m ² x 3,30 m		9.164 m ³
	Dach 2.777 m ² x 1,70 m x 0,5		<u>2.360 m³</u>
		UR gesamt	25.091 m ³

Kosten für die Stadt Teterow werden durch den Straßen- und Gehwegbau an der neuen Planstraße, die Kreuzungsaufweitung Poggestr./H.-Heine-Str. sowie bei der Erweiterung der Regenabflußleitung zwischen R 26 - 27 entstehen.

geschätzte Summe 130.000 DM
(bei Anrechnung von Fördermitteln)

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Durch den Investträger liegt eine Erklärung vor, daß er als Bevollmächtigter des Bauherren unmittelbar nach Eingang der Baugenehmigung mit den Bauarbeiten beginnen und diese innerhalb der nächsten beiden Jahre abschließen wird. Vom Investträger wird als Reaktion auf die ausgelastete Regenabflußleitung eine Regenwasserwiederverwendungsanlage vorgesehen, die das über die Dachflächen anfallende Regenwasser auffängt, es für die Verwendung im Dienstleistungszentrum aufbereitet und damit die Entwässerungsanlage entlastet.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Die Stadt Teterow wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten Verhandlungen führen, um nachteilige Auswirkungen für die anliegenden Eigentümer, Wohnungsmieter und gewerblichen Nutzer sowie der dort Beschäftigten möglichst vermieden oder gemildert werden.

Die Stadt wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren.