



## Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12  
- Neubau eines Verbrauchermarktes an der Quetziner Straße -  
auf dem Standort des ehemaligen Konsum-Frischemarktes  
der Stadt Plau am See

Auftraggeber: SOMEC Bau- und Immobilien Management GmbH  
Brookdeich 14  
21029 Hamburg

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Peter Andrees  
Seestraße 2 a  
19395 Plau am See

04.09.2000  
17.11.1999

sabunungsexemplar  
Plau a. See, 23.4.02



Inhaltsverzeichnis	<u>Seite</u>
1. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
1.1 Planungsanlaß und -absichten	3
1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.3 Gebietsabgrenzung	4
1.4 Ziele der Raumordnung	4 - 5
1.5 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes	5
1.6 Maß der baulichen Nutzung	5
1.7 Begrünungsmaßnahmen	5
2. Erschließung	6
2.1 Straßen und Wege	6
2.2 Ver- und Entsorgung	6
2.2.1 Trinkwasser	6
2.2.2 Erdgas	6
2.2.3 Elektroenergie	6
2.2.4 Telefon	7
2.2.5 Schmutzwasserentsorgung	7
2.2.6 Niederschlagswasserableitung	7
2.2.7 Abfallentsorgung	7
2.3 Kosten der Begrünung und Erschließung	7
2.3.1 Begrünung	7
2.3.2 Erschließung	7
Kostenschätzung	8

## 1. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 1.1 Planungsanlaß und -absichten

Das Plangebiet (Teil A I) befindet sich in Eigentum des Vorhabenträgers SOMEC Bau- und Immobilien Management GmbH, Brookdeich 14 in 21029 Hamburg und ist ca. 5.960 m<sup>2</sup> groß. Das Grundstück ist mit einem stillgelegten Verbrauchermarkt, ehemals „Konsum-Frischemarkt“ bebaut. Die nichtbebauten Teile des Plangebietes sind mit Asphalt und Beton versiegelt und dienen als Kundenstellplätze bzw. Fahrkurve für Anlieferungsfahrzeuge.

Das Plangebiet ist in seinem gegenwärtigen Zustand ein städtebaulicher Mißstand. Die Stadt beabsichtigt, diesen Mißstand durch Abriß der vorhandenen Anlagen zu beseitigen und den Neubau eines Einkaufszentrums als Lebensmittelvollsortimenter zuzulassen.

Nach dem vorliegenden Fachplan Einzelhandel<sup>1</sup> für die Stadt Plau am See besteht hinsichtlich des Verkaufsflächenbestandes noch eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Vergleich zu entsprechenden Unterzentren in den alten Bundesländern.

Auf je 1.000 Einwohner der Stadt Plau am See entfallen:

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| - Nahrungs- und Genußmittelbereich | ca. 400 m <sup>2</sup> (500) Verkaufsfläche   |
| - Nichtlebensmittelbereich         | ca. 840 m <sup>2</sup> (1.000) Verkaufsfläche |
- (in Klammern = Werte vergleichbarer Unterzentren in den alten Bundesländern)

Bei zusätzlicher Berücksichtigung der Urlauberversorgung (383.380 Besucherübernachtungen im Jahr 1997) wird eine Erweiterung der Verkaufsflächenausstattung für notwendig gehalten.

Die Kaufkraftbindung durch den Plauer Einzelhandel beträgt laut Fachplan Einzelhandel für den Nahrungs- und Genußmittelbereich ca. 63 - 64 %  
für den Nichtlebensmittelbereich ca. 50 - 51 %.

Die Kaufkraftbindungsquote, bezogen auf die Plauer Wohnbevölkerung ist damit als unterdurchschnittlich einzustufen. Erhebliche Kaufkraftabflüsse erfolgen nach Lübz (Sky-Markt) und Parchim (real). Zurückzuführen sind die Kaufkraftabflüsse auf das Fehlen eines größeren Lebensmittelvollsortimenters in Plau.

Hinzu kommt die Notwendigkeit der Schaffung hoch- und vollwertiger Angebote mit der Zuweisung Plaus als Fremdenverkehrsschwerpunktraum<sup>2</sup>.

Mit dem geplanten Neubau des Einkaufszentrums sollen die bestehenden Defizite aufgehoben werden.

Im Plangebiet (Teil A II) wird die äußere Erschließung des Plangebietes dargestellt. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Bundes und der Stadt Plau. Der geplante Ausbau des Verkehrsknotens auf der Bundesstraße 103 muß mit dem Straßenbauamt Schwerin abgestimmt werden. Die Erschließungsflächen wurden aus Gründen der unterschiedlichen Zuständigkeit auf der Planzeichnung separat dargestellt.

<sup>1</sup> Fachplan für die Stadt Plau (1997) GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg - Erfurt - Köln

<sup>2</sup> Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (1996) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1-3

## 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gegenwärtig rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan wird die Plangebietsfläche als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See wird zur Zeit als 1. Fortschreibung überarbeitet und liegt als Vorentwurf vor. Die Änderung der Plangebietsfläche in ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird in der 1. Fortschreibung des F-Planes berücksichtigt und entsprechend dargestellt. Die Änderung der F-Planes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## 1.3 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet (Teil AI) wird begrenzt:

Im Norden und Osten von der Bundesstraße 103.

Im Süden vom Flurstück 125, Flur 20 und im Westen von der Langen Straße und der Bundesstraße 191.

## 1.4 Ziele der Raumordnung

In der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 17.12.1999 wird folgende Entscheidung getroffen:

Dem o. g. Bebauungsplan stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Raumordnerische Bewertung:

Die Stadt Plau am See ist gemäß PROP als Unterzentrum eingestuft und hatte am 31.12.1998 6.055 Einwohner. Aufgrund der hervorragenden Lage am Plauer See ist die Stadt als Fremdenverkehrsschwerpunktraum eingestuft und erhielt die Anerkennung als Luftkurort.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Neubau eines Verbrauchermarktes Quetziner Straße“ kann das Unterzentrum und der Luftkurort Plau am See die Versorgungsaufgaben einschließlich seines Nahbereiches bei Berücksichtigung der saisonalen Schwankungen aufgrund der Lage im Fremdenverkehrsschwerpunktraum verbessern, dabei ist jedoch folgendes zu beachten.

In der gemeinsamen Beratung im Arbeitsministerium am 24.02.1999 (Ergebnisprotokoll vom 01.03.1999) wurden Fragen der Einzelhandelsentwicklung der Stadt ausführlich analysiert und festgestellt, daß über die Reaktivierung dieses Einzelhandelsstandortes hinaus keine weiteren großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden sollten (Ablehnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.2.1., die ein zusätzliches Sondergebiet für Einzelhandel vorsah).

Insbesondere der Entwicklung des Einzelhandels außerhalb des Stadtzentrums (Sanierungsgebiet) gefährdet die erfolgreich begonnene Revitalisierung der Altstadt, zumal die Einkaufsfläche/Einwohner gemäß Einzelhandelsgutachten der GMA-Ludwigsburg bereits jetzt über dem Landesdurchschnitt liegt. Mit dem vorgelegten Plan wird die vorhandene, zur Zeit in ruinösem Zustand befindliche Kaufhalle revitalisiert und somit keine neue Baufläche in Anspruch genommen. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen können genutzt werden. Gleichzeitig entfällt die ursprünglich mit dem Bebauungsplan Nr. 12 beabsichtigte zusätzliche Ausweisung einer Sonderbaufläche Einzelhandel an einem peripheren Standort.

### 1.5 Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand und wird im nordwestlichen und -östlichen Bereich von Bundesstraßen 103 und 191 tangiert. Die fußläufige Erschließung ist für den größten Teil der Innenstadt gegeben, ohne daß dabei die beiden Bundesstraße überquert werden müssen.

Der Zustand des Plangebietes ist durch das ungepflegte und z. T. beschädigte Äußere des ehemaligen Frischmarktes und die versiegelten Stellplatzflächen ohne Begrünung gekennzeichnet.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei Lebensmittel-Discountmärkte, der öffentliche Parkplatz an der Quetziner Straße, die ehemalige Wäscherei, deren Fläche im Bebauungsplan Nr. 21 als öffentliche Parkfläche für 7 Busse und 110 - 130 PKW vorgesehen ist und die schnelle medizinische Hilfe.

### 1.6 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für die Größe des Einkaufszentrums wird eine Geschoßfläche von maximal 1.600 m<sup>2</sup> mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf ein Höchstmaß von 10,00 m nicht überschreiten.

Zum Lärmschutz sind für den Verbrauchermarkt Schalldämmmaßnahmen für die Außenbauteile vorgesehen.

### 1.7 Begrünungsmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits mit dem Bau des ehemaligen Frischmarktes und damit vor der planerischen Entscheidung zum Bau eines Einkaufszentrums erfolgt, ein Ausgleich ist damit gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Zur Begrünung des Plangebietes wird entlang der Plangebietsgrenze zur Bundesstraße 103 eine ca. 80 m lange Hecke gepflanzt. Die Stellplatzflächen werden mit 11 Laubbäumen bepflanzt. Pflanzzeit und Anwachspflege werden im Durchführungsvertrag geregelt.

## 2. Erschließung

### 2.1 Straßen und Wege

Die verkehrsmäßige Erschließung des ehemaligen Frischemarktes erfolgte über die Quetziner Straße und Lange Straße, verbunden mit Verkehrslärmbelästigungen für die Anwohner, vor allem in der Quetziner Straße. Hinzu kam die nicht optimale Anbindung durch beengte Straßenverhältnisse für größere Anlieferungsfahrzeuge.

Mit dem geplanten Vorhaben soll die verkehrsmäßige Erschließung folgendermaßen erfolgen:

- ° über den Ausbau eines Verkehrsknotens Quetziner Straße - Bundesstraße 103 und einer Fahrkurve über den nördlichen Teil des Parkplatzes Quetziner Straße, Die hierfür in der Planzeichnung dargestellte Flächenanweisung wurde aus dem Bebauungsplan<sup>3</sup> Nr. 21 - Quetziner Straße - übernommen.
- ° über die Quetziner Straße,
- ° über die Lange Straße (nur als Rechtsabbieger aus dem Stadtzentrum kommend) mit Ausbau des Flurstückes 125 als öffentliche Verkehrsfläche.

Mit der geplanten Erschließung, insbesondere dem Ausbau des Verkehrsknotens Quetziner Straße - B 103, werden die Verkehrsbelästigungen für die Quetziner Straße im Vergleich zur früheren Nutzung des ehemaligen Frischemarktes verringert. Art und Umfang der Erschließung sowie die Kostenverteilung werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung geregelt.

### 2.2 Ver- und Entsorgung

#### 2.2.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser ist beim Wasser- und Abwasserzweckverband in Parchim anzumelden.

#### 2.2.2 Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist bei der HGW Hansegas mbH in Bützow anzumelden.

#### 2.2.3 Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie ist bei der WEMAG in Schwerin anzumelden.

---

<sup>3</sup> Stadtverwaltung - Bauamt -

## 2.2.4 Telefon

Der Telefonanschluß ist bei der Deutschen Telekom in Neubrandenburg zu beantragen.

## 2.2.5 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen Anschlußpunkt an die städtische Schmutzwasserleitung in der Quetziner Straße.

## 2.2.6 Niederschlagswasserableitung

Die Ableitung des Niederschlagswassers vom Plangebiet erfolgt über einen Anschlußpunkt an die städtische Regenwasserleitung in der Quetziner Straße.

## 2.2.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist beim Umweltamt des Landkreises Parchim anzumelden.

**2.3 Kosten der Begrünung und Erschließung**

## 2.3.1 Begrünung im Plangebiet

Pflanzung von 11 Bäumen á 400,00 DM	4.400,00 DM Brutto
Pflanzung von 80 Sträuchern á 8,00 DM	<u>640,00 DM</u> Brutto
	5.040,00 DM Brutto

## 2.3.2 Erschließung außerhalb des Plangebietes\*

° Verkehrsknoten Quetziner Straße - B 103	245.978,00 DM Brutto
° Fahrkurve über den Parkplatz Quetziner Straße und Ausbau des Flurstückes 125	266.510,00 DM Brutto

\* Kostenaufschlüsselung siehe Seite 8

## Kostenschätzung

<u>Äußere Erschließung</u>				<u>Netto</u>
Zufahrtsstraße	190 m x 5,5 m	1.045 m <sup>2</sup>	130 DM/m <sup>2</sup>	135.850,00 DM
Zufahrtsstraße	120 m x 1,8 m	216 m <sup>2</sup>	100 DM/m <sup>2</sup>	21.600,00 DM
Bord	120 m		50 DM/m	6.000,00 DM
Beleuchtung	6 Stück		2.200 DM/St.	13.200,00 DM
Kabel incl. Erdarbeiten	150 m		20 DM/m	3.000,00 DM
Regenentwässerung Anschluß von 4 Regen- einläufen + Querrinne			psch.	6.500,00 DM
Begrünung			psch.	9.000,00 DM
Nebenkosten				34.600,00 DM
<b>Summe Äußere Erschließung</b>				<b>229.750,00 DM</b>
<u>Kreuzungsausbau B 103</u>				
Straßenbau	910 m <sup>2</sup>		150 DM/m <sup>2</sup>	136.500,00 DM
Fahrbahnmarkierung/ Beschilderung			psch.	10.000,00 DM
Begrünung			psch.	3.000,00 DM
Ampelanlage				36.500,00 DM
Nebenkosten				26.050,00 DM
<b>Summe Kreuzungsausbau</b>				<b>212.050,00 DM</b>