

Stadt Bergen auf Rügen



1. Änderung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Sondergebiet Handel“ der Stadt Bergen auf Rügen

Bergen auf Rügen, Juli 2002

Begründung

zur

1.Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 der Stadt Bergen auf Rügen

für das Gebiet

westlich des SB Warenhauses der Firma Familia

Aufgestellt:
Jacobsen, Drews & Wuttig
Architekt, Stadtplaner und beratende Ingenieure
Knieperdamm 74
18435 Stralsund

13.03.2002

bgpb0501

1. Allgemeines

Die Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen hat mit Aufstellungsbeschluss vom ~~07.11.2001~~ das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 eingeleitet.

2. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung umfasst ein Teilstück der Flurstücke 58 und 59 der Gemarkung Bergen Flur 1.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 5.000 qm und wird in der Planzeichnung durch eine breite gestrichelte Linie begrenzt.

Zur Zeit wird der Bereich als Stellplatzfläche genutzt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergen ist das Bebauungsplangebiet als Sondergebiet ausgewiesen.

4. Auslösung der Planaufstellung

Auf Antrag des Grundstückeigentümers wurde die Planung im Rahmen einer Änderung des rechtskräftigen V+E Planes 2 der Stadt Bergen aufgenommen.

5. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Änderung ist gemäß den einschlägigen Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesbauordnung aufgestellt worden.

6. Planungsziele

- a) Die Änderung soll die Errichtung einer Tankstelle ermöglichen, deren Genehmigung zur Zeit nicht durch die Satzung des V+E Planes 2 abgedeckt wäre.

Das bestehende SB-Warenhaus bietet ein vielfältiges Angebot aus dem „Food“ und „Non-food“ Bereich an. Die Kunden nehmen das Angebot deutlich überwiegend durch Anfahrt mit dem eigenen Pkw an. Insgesamt wird die Zielrichtung des SB-Warenhauses nicht vollständig erreicht, wenn der wesentliche Randbereich der Versorgung eines Haushaltes nicht am Ort des Handels abgedeckt wird. Hierzu zählt die Versorgung mit Zubehör für das Auto und die Möglichkeit, zu tanken. Die für die Marktpräsenz wesentliche Kundenfreundlichkeit wird deutlich durch eine Tankstelle gefördert. Bei der Größenordnung des SB-Warenhauses (auch in Verbindung mit anderen Anbietern in diesem Ortsteil) wird seitens der Kunden das Angebot einer Tankstelle vielfach vorausgesetzt. Ebenso ist die Erwartungshaltung an Tankstellen zwischenzeitlich so hoch, dass die 24-Stunden-Öffnung und ein Nebenangebot wie in einem „Supermarkt“ von Kunden als selbstverständlich vorausgesetzt wird. Dies soll jedoch deutlich beschränkt werden, da die Tankstelle eine Ergänzung des Angebotes und keine völlig selbstständige Einheit werden soll. Die Verkaufsfläche wird an der Tankstelle daher sowohl in der Fläche, hier auf 150 qm, wie auch im Warenangebot, hier auf Reiseversorgung und Kfz-Zubehör, beschränkt werden. Wegen der Überdachung der Tankplätze ist dennoch eine höhere Grundflächenausweisung erforderlich.

- b) Im Rahmen der konkreten Umsetzung des SB-Warenhauses wurde ein Regenrückhaltebecken angelegt. Hier soll die Satzung mit den Realitäten in Übereinstimmung gebracht werden. Dies ist auch deshalb erforderlich, um die geänderten Anforderungen an die Oberflächenentwässerung zu ordnen.

7. Erläuterung zu den einzelnen Planungsabsichten

7.1 östlicher Änderungsbereich

SO Sondergebiet Tankstelle

GR: 400

Vollgeschosse: I

Dachneigung : 0°-10°

Bauweise: o (offen)

7.2 westlicher Änderungsbereich

Abschirmungsgrün
mit
Regenrückhaltebecken

8. Erschließung

b) Verkehrerschließung

Die Grundstückerschließung ist gesichert. Sie wurden im Rahmen der Erstaufstellung des V+E Planes 2 festgesetzt und realisiert

c) Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über das Trennsystem der Stadt Bergen abgeleitet.

Das anfallende Regenwasser wird über das Regenrückhaltebecken in die Vorflut geleitet.

Das Wasser wird den Vorschriften entsprechend vorbehandelt.

Bezüglich des Grundwassers wurde ein Gutachten erarbeitet, welches Teil dieser Begründung wird.

c) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die Firma e.dis Nord AG, Fürstenwalde/Spree, sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen in Bergen.

Die Müllentsorgung liegt z. Z. in privater Hand der Firma Nehlsen, Samtens.

Den umfassenden Anschluss an das Telefonnetz gewährleistet die Deutsche Telekom AG.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die 200 m entfernt liegenden Hydranten des Familia-Marktes.

9. Grünordnung

Bei der Fläche handelt es sich um eine im Ursprungsplan versiegelte Fläche mit der Festsetzung Bäume zu pflanzen.

Die künftige Nutzung sieht die Ausbildung einer Grünfläche vor. Durch die Festsetzung der Baufläche der Tankstelle entfallen die in diesem Bereich ursprünglich festgesetzten Bäume. Sie werden als zusätzlicher Ausgleich in den Bereich der Grünfläche übernommen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss nicht durchgeführt werden, da die Tanks eine Kapazität von insgesamt ca. 120 t besitzen und eine UVP gem. § 3 Abs. 1 (Anlage 1, Nr. 9.2.4) UVPG erst ab einem Schwellenwert von 10.000 t erforderlich ist.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), und das BauGB sind durch das am 3. August 2001 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung des UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 950) erneut geändert worden.

10. Denkmalpflege

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Bergen auf Rügen

11. Kosten

Die Kosten der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 trägt der Vorhabenträger.

Bauleitplanung	ca. DM	10.000,--	=	€	5.112,92
Vermessung	ca. DM	3.000,--	=	€	1.533,88
Tiefbauplanung	ca. DM	7.000,--	=	€	3.579,04
Erschließung(Abwasser)	ca. DM	50.000,--	=	€	25.564,59
	ca. DM	70.000,--	=	€	35.790,43

Bergen auf Rügen, 28.06.2002

Stadt Bergen auf Rügen


(Bürgermeisterin)