

21.04.1992

Vorhaben- und Erschließungsplan
der Hansestadt Stralsund Nr.8
für das Vorhaben: Hanse-Einkaufspark
(Möbelhaus) an der B 96

B E G R Ü N D U N G

Vorhabenträger: Bernhard und Carsten Albers

Borsigstraße 7
W-4470 Meppen
Tel.: 05931/10 74
Fax : 05931/14 49 0

Architekt : Peter Koch

Kieler Straße 438
W- 2000 Hamburg 54
Tel.: 040/54 03 02 4/25
Fax : 040/ 54 06 76 3

1. Allgemeines

Paragr. 246a Abs. 1 Satz Nr.6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB 1. I S. 2253), abgeändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGB 1. II S. 885, 1122) in Verbindung mit der Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in den Gemeinden (Bauplanungs- und Zulassungsverordnung - BauZVO- vom 20.06.1990) ermöglicht die Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage eines als Satzung beschlossenen Vorhaben und Erschließungsplanes.

Auf dieser Rechtsgrundlage gründet sich dieser Plan.

Die Grundlage des Vorhabens ist darüber hinaus der Bescheid der Hansestadt Stralsund zu dem vorliegenden Vorhaben vom 11.10.1990, AZ: 15/90, diese ergänzt durch in Verhandlungsgesprächen zwischen der Stadt Stralsund und den Vorhabenträgern eingeführte Modifikationen und basierend letztlich auf der Besprechung vom 17.09.1991.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt an der B 96 am südlichen Ortsausgang der Hansestadt Stralsund in Richtung Greifswald, zwischen der Straßenmeisterei und Andershof-Ausbau.

Es umfaßt Anteile der Flurstücke 13 und 14 der Flur 4, Gemarkung Andershof.

3

Die Fläche ist ca. 5 ha groß und wurde bis zum Zeitpunkt des Erwerbs durch den Vorhabenträger als Ackerland genutzt.

3. Zweck der Planung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ansiedlung des großflächigen Einrichtungshauses mit angeschlossenem Heimwerker- und Gartencenter sowie Lagerflächen schaffen.

Das geplante Warenangebot dient der Versorgung der Bürger der Hansestadt Stralsund und der umliegenden Region und schafft zahlreiche Arbeitsplätze. Insbesondere soll aus dem Bereich "Wohnen" ein attraktives Angebot offeriert werden.

Die Ansiedlung des Einrichtungshauses im Zentrum der Stadt ist aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht möglich. Die überwiegende Großvolumigkeit der angebotenen Waren steht gleichfalls einer Ansiedlung im Kerngebiet entgegen. Ein Attraktivitätsverlust des Stadtzentrums wird durch das spezifische Warenangebot des mittel- und langfristigen Bedarfs nicht erwartet.

4. Städtebauliche Vorgaben

Das Planungsgebiet liegt z.Z. im Außenbereich.

Der vorläufige Flächennutzungsplan sowie der Rahmenplan Devin / Andershof sehen eine Entwicklung von Bauflächen im Bereich nördlich und südlich des Deviner Weges vor.

Nach dem vorläufigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Stralsund, Planungsstand August 1991, liegt das Vorhaben südlich der geplanten Gewerbeflächen. Diese geplanten Gewerbeflächen werden nordöstlich zu geplanten Wohnbauflächen und südlich zur offenen Landschaft durch einen Grüngürtel begrenzt. In diesem süd- / östlichen Grüngürtel liegt das Vorhaben.

Entsprechend dem Beschluß der Bürgerschaft 050-02/92 vom 05. März 1992 zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluß : Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8, ist der vorläufige Flächennutzungsplan zu ändern. Die geplanten Baulandflächen werden um die Größe des Vorhabens erweitert mit der Ausweisung als sonstiges Sondergebiet. Der o.g. südliche Grüngürtel wird verschoben, beide Grünzüge sind Teil der vorliegenden Planung und werden berücksichtigt.

Der Antrag des Institutes für Landschaftsforschung und Naturschutz Greifswald, der vom städtischen Umweltamt unterstützt wurde, die Flächen in das Landschaftsschutzgebiet "Pommersche Boddenküste" einzubeziehen, wurde von der Bürgerschaft im o.g. Beschluß abgelehnt.

5. Belange der Wirtschaft

Das Plangebiet bietet gute Voraussetzung für die Errichtung eines Einrichtungszentrums aufgrund der guten Verkehrsanbindung und sichert zudem die Strukturflexibilität mittlerer Betrieben der unterschiedlichen Branchen.

Das Einkaufszentrum in der gewählten Größenordnung und das beabsichtigt zu präsentierende Warenangebot bei gleichzeitiger Befriedigung der Kundenwünsche entspricht einem preiswerten und breiten Warensortiment unter Wettbewerbsbedingungen.

6. Inhalt des Planes

6.1 Warensortiment

Auf der Grundlage des Bescheides der Hansestadt Stralsund vom 11.10.1990 umfaßt das Angebot die typischen Sortimente eines Einrichtungshauses, sowie die eines Heimwerker- und Gartencenters. Zum Warenangebot des Einrichtungszentrums gehören alle zum Wohnen nutzbaren Artikel, auch Büroausstattungen. Als Verkaufsfläche sind im

Erdgeschoß	ca. 7.250 qm
Galeriegeschoß	<u>ca. 2.750 qm</u>
	ca. 10.000 qm

vorgesehen.

In einem Hochregallager ist zusätzlich eine Fläche von 1.500 qm Bestandteil des Objektes. Der 2. Bauteil beinhaltet Lager und Auslieferungsflächen, für die im

Erdgeschoß	ca. 4.300 qm
Obergeschoß	<u>ca. 3.700 qm</u>
	ca. 8.000 qm

vorgesehen sind.

Die Dimensionierung der Lagerflächen berücksichtigt zugleich die Bevorratung von Waren des in Neuenkirchen-Greifswald entstandenen Einrichtungshauses. Für Verwaltungszwecke dient das Brückengeschoß in seiner Größe von ca. 630 qm.

6.2. Gestaltung der Baukörper

Der Gebäudekomplex besteht aus 2 zweigeschossigen Baukörpern, die mit einem 2-geschossigen Brückengeschoß verbunden sind. Durch Staffelung unterschiedlicher Höhen, der Anordnung von Fensterlisenen und Formteilen, sowie ergänzend dem Erdgeschoß zugeordnete Vorbauten werden die Baukörper gegliedert. Die gewünschte Aufenthaltsqualität wird durch die Akzentuierung des Einrichtungszentrums erzielt. Die Neigung des Daches wird max. 5 Grad betragen. Die horizontale Betonung erfolgt durch Attiken und Fassadenabschlüsse.

(siehe Ansicht und Perspektiven in der Anlage)

6.3. Außenanlagen

Das gesamte Objekt erhält eine Rundumfahrt für die Feuerwehr und als Rettungsweg. Die südliche Umfahrt wird zugleich als Anliefertrasse genutzt.

Dadurch wird die mittlere Zufahrt nicht entsprechend belastet. Diese bleibt allein dem Kundenzu- und Abfluß vorbehalten. Die PKW-Stellplätze sind auf dem vorderen und internen Grundstücksteil angeordnet, so daß auch eine Differenzierung zum Auslieferungslager gegeben ist und der Suchverkehr innerhalb des Grundstücks beschränkt wird. Die Bemessungsgrundlage der zu schaffenden PKW-Stellplätze erfolgt entsprechend der Bauordnung.

Die Trennung zwischen Fahrstraßen und PKW-Stellplätzen wird durch unterschiedlich farbige Beton-Verbundsteine geschaffen. Die Gestaltung der Anlage wird durch Eingrünung von Pflanznischen ergänzt.

Die linke Grundstücksauffahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge wird aus Rasengittersteinen erstellt werden.

Die Zahl der Bäume und ihre Standorte in den Grünflächen und zwischen den Parkplätzen wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

6.4. Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als Vegetationsflächen sind der östliche Bereich sowie ein Streifen südlich und der 20 m Streifen zur B 96 vorgesehen.

In dem - von der B 96 gesehen - hinteren (östlichen) Grüngürtelbereich des Grundstücks - wird ein Regenrückstauteich angelegt, der Grundlage für eine Ruhezone bilden wird und gleichzeitig durch die Anlage eines Kinderspielplatzes zu gestalten ist.

Der südliche Grüngürtel zu Andershof-Ausbau wird mit einer Mindestbreite von 15,0 m angelegt. Dafür notwendige Flächen werden vom Vorhabenträger erworben. Durch die vorgesehenen Grüngürtel ist für das Vorhaben eine weiträumige Umpflanzung gegeben, so daß um die Baumaßnahmen ein Schutzgürtel entsteht, der dem Landschaftsbild Rechnung trägt.

In den Unterlagen zum Bauantrag werden die Aussagen zur Grünordnung konkretisiert sowie die Ausgleichsmaßnahmen für den ökologischen Eingriff festgelegt.

7. Erschließung

7.1. Straßenanbindung

Die Erschließung und verkehrstechnische Anbindung des Baugrundstückes erfolgt ausschließlich über eine noch zu planende Erschließungsstraße, die etwa parallel zur B 96 verläuft und an den Deviner Weg anbindet.

Es wird ergänzend auf die Erschließungsplanung BP 4.1 Andershof-Deviner Weg, hier: Nr. 6.2 Lageplan Einzugsgebiete, (Ing.Büro Thalen Consulting GmbH) hingewiesen. Die hierzu erforderliche Zustimmung für die Anbindung ist durch die Standortbestimmung Nr. B 96-A-8/91 B 96 km für 210, 325-219, 925 durch das Straßenbauamt Stralsund erteilt.

Die Belange des Verkehrs sowie sonstige Träger werden berücksichtigt. Zur Fertigstellung des Bauvorhabens wird auch die geforderte Straßenanbindung über die Erschließungsstraße zum Deviner Weg realisiert und durch den Vorhabenträger vorfinanziert.

Zu - und Abfahrten über die alte B 96 sind nur während der Bauzeit zulässig. Auf Dauer sind von der B 96 nur Feuerwehreinz- und -ausfahrten zu erhalten.

7.2. Wasserversorgung

Da das Objekt nur einen geringen Wasserbedarf hat, der lediglich den Sanitär- und Personalbereichen Rechnung zu tragen hat, erfolgt der Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz. Die das Baugrundstück kreuzende Rohwasserleitung $d = 300$ mm im Abstand ca. 100 m von der alten B 96, wird in Abstimmung mit der Nordwasser GmbH auf Kosten des Vorhabenträgers im Abstand von ca. 5,0 m vom Gebäude umgelegt. Für die das Grundstück kreuzende Rohwasserleitung muß eine Baulasteintragung vorgenommen werden.

7.3. Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Baugrundstücks soll über die neue Erschließungsstraße durch das geplante Gewerbegebiet zum Deviner Weg erfolgen. Der Kreuzpunkt Deviner Weg ist unter Zugrundelegung der abgeschlossenen Planung des Ing. Büro Thalen, hier: "Erschließung BP 4.1 Andershof-Deviner Weg, Lageplan Nr. 6.4 Kanalisations-system" Maßgebend.

7.4. Regenwasserentsorgung

Die Regenwassermengen aus Dach- und Hofflächen werden in den innerhalb des hinteren Grüngürtels zu erstellenden Teich eingeleitet.

Dieser Teich wird als Regenrückhaltebecken dimensioniert und bauseitig angelegt. Das Becken ermöglicht die dosierte Einleitung in die Regenabwasserleitung der neuen Erschließungsstraße des Gewerbegebietes vom Baugrundstück zum Deviner Weg sowie Einbindung in die Planung des Ing. Büro Thalen gem. Punkt 7.3.

7.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Vorhaben wird von der Leitung an der B 96 erfolgen. Der Bedarf ergibt sich für das Objekt mit ca. 300 KW. Ergibt sich, daß ohne weitere Maßnahmen (z.B. die Schaffung einer Trafostation) die Lieferung ausreichender Kapazitäten nicht möglich ist, obliegt die Schaffung abnehmbarer Positionen auf dem eigenen Grundstück dem Vorhabenträger. Soweit eine Umlegung der das Grundstück kreuzenden Oberleitung erforderlich ist, erfolgt dies in Abstimmung mit der HEWAG auf Kosten des Vorhabenträgers.

7.6. Gasversorgung

Die Versorgung des Objektes mit Erdgas ist angestrebt. Die erforderlichen Zuleitungsquerschnitte werden durch Fachingenieure bzw. durch die mit der Durchführung zu beauftragende Fachfirma mit dem Versorgungsunternehmen auf der Grundlage einer genauen Bedarfsrechnung abgestimmt. Die parallel zur alten B 96 im Abstand von 0,8 m verlaufende Gasleitung $d = 200$ mm wird durch die Baumaßnahme nicht betroffen, sie liegt in dem vom Straßenbauamt geforderten 20 m breiten Sicherheitsstreifen.

7.7. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung aus dem normalen Personalbereich wird über die städtische Müllentsorgung erfolgen. Die Entsorgung des gewerblichen Abfalls erfolgt über Fachfirmen.

8. Städtebauliche Werte

Grundstücksgröße gemäß Erwerb 1990	ca. 62.270 qm
Zuerwerb eines Grünstreifens 1992	ca. 2.500 qm
Grundstücksgröße des V.E.P.	ca. 49.400 qm

Grundflächen	
überbaute Flächen	13.900 qm
Stellplätze und Zufahrten	<u>16.310 qm</u>
	30.210 qm

GRZ- Grundflächenzahl

$$\frac{30.210 \text{ qm}}{49.400 \text{ qm}} = 0,61 \quad \text{GRZ} = 0,65$$

Grünfläche	16.390 qm
Zuerwerb 1992	<u>2.500 qm</u>
Gesamtgrünfläche	18.890 qm

Wegefläche 2.800 qm

Geschoßfläche:

überbaute Fläche 13.900 qm
zweigeschossig 27.800 qm

Geschoßfläche (GFZ):

27.800 qm = 0,56
49.400 qm

Grundflächenermittlung:

Grundstücksfläche des V.E.P. ca. 49.400 qm
Zuerwerb der Grünfläche ca. 2.500 qm
Grundstücksfläche V.E.P. und ca. 51.900 qm
ergänzende Grünfläche

Grundstücksfläche gesamt ca. 51.900 qm
versiegelte Fläche gesamt ca. 30.210 qm

nicht überbaute Grundstücksfläche ca. 21.690 qm
abzgl. befestigte Gehwegflächen ca. 2.800 qm
verbleibende Grünflächen 18.890 qm = 36,4 %

Meppen, den 21. 4. 1992

.....

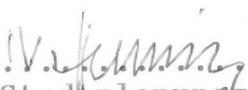
.....
Die Bauherren

Hamburg, den 21. 4. 1992

.....

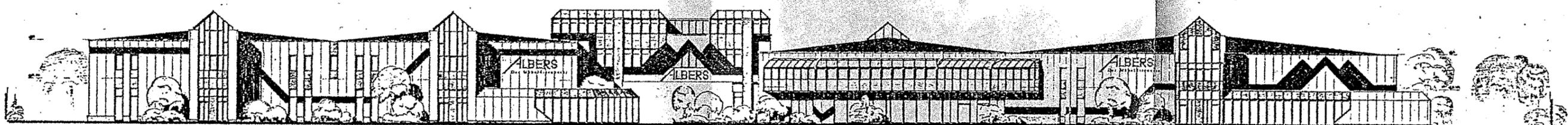
.....
Der Architekt

Stralsund, den 14. 4. 1992

.....

.....
Stadtplanungsamt
Amtsleiter

Anlagen:
Ansicht von der B 96
2 Perspektiven

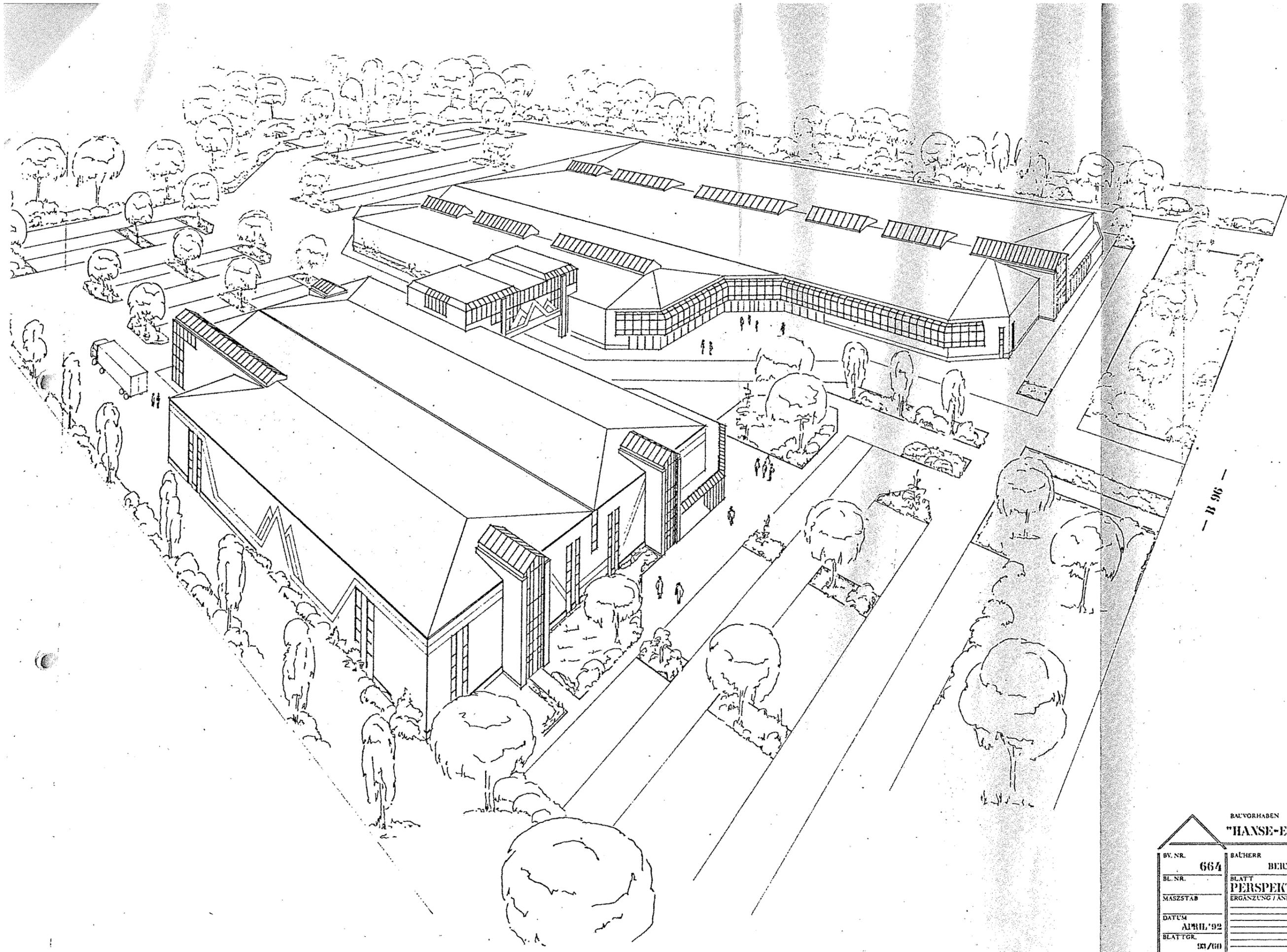
ANLAGE ZUR
 BEGRÜNDUNG
 vom 21.04.92



WESTANSICHT 1:100

BAUVORHABEN		"HANSE-EINKAUFSPARK" STRALSUND	
BV. NR.	664	BAUHERR	BERNHARD U. CARSTEN ALBERS
BL. NR.		BLATT	WESTANSICHT VON DER B100
MASZSTAB		ERGÄNZUNG / ÄNDERUNG	DAT. GEZ.
DATUM	FEB. '92		
BLATTGR.	208/10		
GEZ.	T1/DA	DER BAUHERR	DER ARCHITEKT
GEPR.			
DIPL. ING. — PETER KOCH — ARCHITEKT		KIELER STRASSE 438 2000 HAMBURG 54 TELEFON 040 / 340 39 24 TELEFAX 040 / 340 67 63	

ANLAGE ZUR
 BEGRÜNDUNG
 VOM 27.4.92

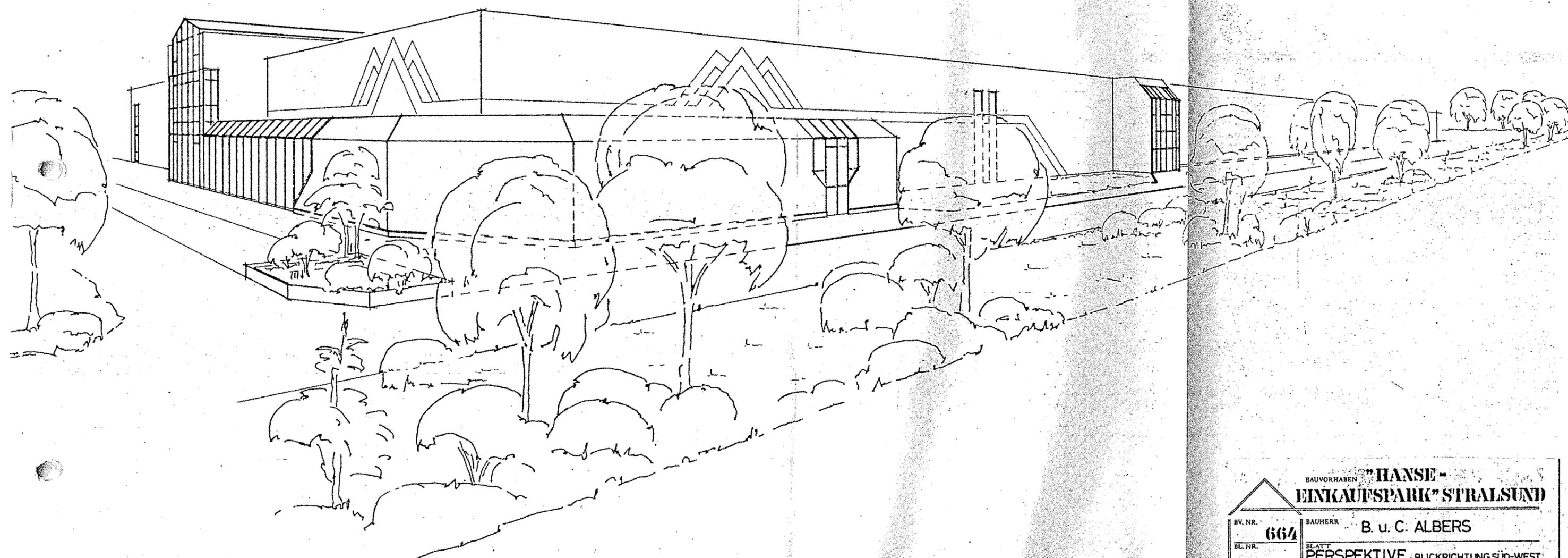


BAUVORHABEN
"HANSE-EINKAUFSPARK" STRALSUND

BY. NR.	664	BAUHERR	BERNHARD U. CARSTEN ALBERS	
BL. NR.		BLATT	PERSPEKTIVE, BLICHRICHTUNG NORD-WEST	
MASZSTAB		ERGÄNZUNG / ÄNDERUNG	DAT.	GEZ.
DATUM	APRIL '92			
BLATTGR.	33/60			
GEZ.	T1/BA	DER BAUHERR	DER ARCHITEKT	
GEPR.				

DIPL. ING. — PETER KOCH — ARCHITEKT
 KIELER STRASSE 438 2000 HAMBURG 54
 TELEFON 040 / 54030-
 TELEFAX 040 / 540676

ANLAGE ZUR
 BEGRÜNDUNG
 vom 27.4.92



BAUVORHABEN "HANSE - EINKAUFSPARK" STRALSUND	
BV. NR. 664	BAUHERR B. u. C. ALBERS
BL. NR.	BLATT PERSPEKTIVE, BLICKRICHTUNG SÜD-WEST
MASZSTAB	ERGÄNZUNG / ÄNDERUNG
DATUM APRIL '92	DAT. GEZ.
BLATTGR. 69/30	
GEZ. TI/BA	DER BAUHERR
GEPR.	DER ARCHITEKT
DIPL. ING. — PETER KOCH — ARCHITEKT KIELER STRASSE 438 2000 HAMBURG 54 TELEFON 040 / 540 30 24 TELEFAX 040 / 540 67 63	