

B e g r ü n d u n g      z u m

Vorhaben- und

Erschließungsplan Nr. 1

der Gemeinde Born

Projekt:

Fachmarktzentrum

Born/Darss

Bauherr:

EGI - Entwicklungsgesellschaft

Gewerbe-Immobilien m.b.H.

Poppenbüttler Bogen 42

2000 Hamburg 65

MASUCH + OLBRISCH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

GEWERBERING 2 - 2000 OSTSTEINBEK

TEL. 040 / 713 00 4-0

ARCHITEKTURBÜRO BETZLER

BISMARCKSTRASSE 2 - 2080 PINNEBERG

TEL. 0 41 01 / 2 80 43

## I N H A L T

1.	Allgemeines	1
1.1	Planungsrechtliche Grundlagen	1
1.1.1	Aufstellungsbeschuß bzw. Veranlassung der Gemeinde zum Vorhaben- und Erschließungsplan	1
1.1.2	Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	2
1.2	Verhältnisse der Gemeinde	2
1.3	Topographie und Umweltverträglichkeit	3
1.4	Eigentumsverhältnisse	3
1.5	Notwendigkeit des Vorhabens und Planungs- ziele der Gemeinde	3
1.6	Art der baulichen Nutzung	4
1.7	Maß der baulichen Nutzung	5
2.	Vorhaben - Funktionsbeschreibung -	5
3.	Verkehrerschließung	6
4.	Energieversorgung	10
5.	Trinkwasserversorgung	11
6.	Abwasserentsorgung	11
6.1	Allgemeines	11
6.2	Regenentwässerung	12
6.2.1	Dachentwässerung	12
6.2.2	Straßen, Wege, Parkflächen	12
6.3	Schmutzwasser	12
7.	Wärmeversorgung / Gas	13
8.	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	14
9.	Kostenermittlung	14
10.	Verpflichtung des Investors	14

## A N L A G E N

1	Stellungnahme des Kreises Ribnitz-Damgarten
2	Verkehrsströme an der Einmündung zum Fachmarktzentrum
3	Prinzipskizze der Straßenanbindung
4	Stellungnahme der HEVAG
5	Stellungnahme der Nordwasser GmbH

## 1. Allgemeines

Zur Versorgung der Gemeinde Born und der umliegenden Gemeinden soll auf Wunsch der Gemeinde ein Fachmarktzentrum errichtet werden, da die bisherige Versorgung durch Schließung von Verkaufseinrichtungen vor Ort nicht mehr sichergestellt ist.

### 1.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Ein Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet liegt vor. Aus den Arbeitsgesprächen mit dem Gemeinderat und den Ausschüssen hat sich ergeben, daß der gewählte Standort die einzige Möglichkeit für die Errichtung eines Fachmarktzentrums darstellt. Eine Anordnung in Kerngebietslage ist aufgrund der räumlichen Ausdehnung und der Verkehrsanbindung nicht akzeptabel. Für das Projekt soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden (s.a. Anlage 1).

#### 1.1.1 Aufstellungsbeschluß bzw. Veranlassung der Gemeinde zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Gemeinde Born hat am 19.12.1990 den Beschluß zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gefaßt. Mit dem Beschluß hat die Gemeindevertretung die Notwendigkeit der Schaffung eines Einkaufsbereiches für die Nahversorgung dokumentiert.

### 1.1.2 Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Bürgerbeteiligung 7.4.1992, 19.00 Uhr Gemeindeamt Born;
- Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme der Träger Öffentlicher Belange am 30.3.1992.

### 1.2 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Born liegt auf dem Darss zwischen den bekannten Ostseebädern Ahrenshoop und Prerow.

Die Bebauung grenzt im Süden an den Saaler Bodden und im Norden an die einzige und Haupterschließungsstraße des Großerholungsraumes Darss, die LIIO 43.

Nur der nördliche Teil des Ortes wird von der LIIO 43 durchschnitten. An der genannten Straße liegen alle bedeutenden Seebäder und Orte des Gebietes. Dadurch bedingt sind auch erhebliche Schwankungen in der Belastung, resultierend aus dem starken Urlauber- und Erholungsverkehr in den Sommermonaten.

Von Bedeutung ist die unmittelbare Nähe des Nationalparks "Vorpommersche Boddenlandschaft".

Unbedingt zu beachten ist, daß die zu bebauende Fläche im Trinkwasserschutzgebiet II liegt (Wasserfassung Peterskreuz).

### 1.3 Topographie und Umweltverträglichkeit

Das Gelände ist nahezu eben und liegt rd. zwischen 0 und 1,0 m tiefer als die LIIIO 43 (Bäderstraße). Das Sondergebiet liegt im Außenbereich, es stellt gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz vom 12.3.1987 einen Eingriff in die Natur dar, der ausgeglichen werden muß.

### 1.4 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich im Eigentum des Bauherrn EGI - Entwicklungsgesellschaft Gewerbe-Immobilien m.b.H., Poppenbütteler Bogen 42, 2000 Hamburg 65, ausgenommen sind der einbezogene öffentliche Straßenraum, - das Straßenbauamt Stralsund hat hierzu seine Zustimmung gegeben - sowie das Flurstück 36, (Flur 13), das durch die Maßnahme nicht direkt betroffen ist.

### 1.5 Notwendigkeit des Vorhabens und Planungsziele der Gemeinde

Die Notwendigkeit der Schaffung von Versorgungsmöglichkeiten für die Gemeinde Born ergibt sich aus dem Zusammenbruch des bisherigen Versorgungssystems, dessen Träger wie in fast allen ländlichen Gebieten die Konsum-Genossenschaft war.

Die Gemeinde verfolgt mit dem Projekt das Ziel der innerörtlichen Versorgung und die Versorgung des Nahbereiches, insbesondere zu Ferienzeiten mit erhöhtem Besucheranteil.

## 1.6 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind folgende Vorhaben vorgesehen:

- großflächige Verkaufseinrichtungen,
- Stellplätze,
- Plakatträger und Fahnenmaste,
- Löschwasserbehälter und Regenrückhaltebecken,
- Klärgrube mit späterem Anschluß an die SW-Transportleitung.

Detaillierte Nutzungsfestsetzung:

### 1. Großflächige Verkaufseinrichtung:

- |                                                |   |                      |
|------------------------------------------------|---|----------------------|
| 1. Bona Nfl. incl.Lager u.Nebenräume           | = | 1.440 m <sup>2</sup> |
| 2. ALDI Nfl. incl.Lager u.Nebenräume           | = | 760 m <sup>2</sup>   |
| 3. Schlecker - wie vor                         | = | 240 m <sup>2</sup>   |
| 4. Verkaufsfläche - derz. vermietet            | = | 240 m <sup>2</sup>   |
| 5. Spielothek Nfl. incl.<br>Lager u.Nebenräume | = | 445 m <sup>2</sup>   |

### 1.1 Sortiment:

1. Bona - Frischwaren mit Fleisch, Gemüse, Obst, abgepackte Lebensmittel und Haushaltsbedarf und Getränke.
2. ALDI - Palettierte Lebensmittel und Tiefkühlkost, Haushaltsbedarf.
3. Schlecker - Drogerieartikel aller Art.
4. Verkaufsfläche.
5. Spielothek mit aufgestellten kombinierten Automatenspielen.

### 1.7 Maß der baulichen Nutzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan weist ein Sondergebiet (SO) - großflächige Einzelhandelsbetriebe - nach § 11 BauVNO aus.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die zulässige Höchstgrenze der Firsthöhe wird auf 7,00 m über Oberkante Fertigfußboden begrenzt.

### 2. Vorhaben - Funktionsbeschreibung -

Das neu zu errichtende Fachmarktzentrum sieht die Unterbringung verschiedener Verkaufs- und Gewerbeeinrichtungen vor.

Geplant sind derzeit ein SB-Niedrigpreismarkt, ein SB-Markenartikelfachmarkt für Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs, 3 Shops zur Diversifizierung des Angebotes (z.B. Schuster, Schlüsseldienst, Mode etc.) und eine Spielothek.

Am Gebäude an der Bäderstraße sind ausreichend Stellplätze vorgesehen, so daß auch in den Saisonmonaten des Sommers der Stellplatzbedarf abgedeckt werden kann.

Für die Zu- und Abfahrt auf das Grundstück ist eine direkte Anbindung an die LIO vorgesehen. Die Anlieferung erfolgt grundsätzlich über den rückwärtigen Gebäudeteil.

Der Einkaufsgebäudekomplex ist eingeschossig und wird mit einem angedeuteten Pultdach ausgestattet.

Von der Spielothek bis zum SB-Markt wird ein Vordach geplant, worunter die Passanten gehen können und zugleich die Einkaufswagen in entsprechenden Stellboxen plaziert werden.

Die Gliederung der Fassade und des Daches soll vom Eindruck Klein-Kleinteilig wirken, damit sich das Gebäude der Umgebung anpaßt.

Bei der Wahl der Baumaterialien und Farben wird auf die traditionellen, örtlich vertretenen Baustoffe und Farben Rücksicht genommen.

In den einzelnen Teilen des Einkaufszentrums werden ca. 30 - 40 Arbeitsplätze geschaffen.

### 3. Verkehrserschließung

Das zu errichtende Fachmarktzentrum liegt an der LIIIO 43, der einzigen Erschließungsstraße Darss/Zingst.

Im Bereich der Gemeinde Born trägt diese Straße den Charakter einer Umgehungsstraße. Einen durch Ortsschilder abgegrenzten Bereich als Ortsdurchfahrt gibt es nicht.

Auf einem entsprechenden Abschnitt ist lediglich eine Herabsetzung der Geschwindigkeit auf 60 km/h erfolgt.

Ungünstig ist, daß wesentliche Teile der Gemeinde Born südlich der Straße liegen und die Errichtung des Fachmarktzentnums nördlich vorgesehen ist.

Das erfordert eine besondere Beachtung der Fußgängerführung im Ort. Die Errichtung eines Fußweges bzw. eines kombinierten Geh- und Radweges wäre im Rahmen eines Verkehrsentwicklungsplanes zu untersuchen.

In der weiteren Bearbeitung sollte ebenfalls geprüft werden, ob an der LIIO Sicherungsmaßnahmen zum Schutze der Fußgänger erforderlich sind.

Dazu könnte z.B. eine Lichtzeichenanlage mit Anforderung für Fußgänger oder Fußgängerüberwege und Schutzstreifen errichtet werden. Die erforderlichen Abstimmungen sind mit der Verkehrsaufsicht durchzuführen.

Im Fachmarktzentrum sollten die Fußgänger unmittelbar am Westrand des Grundstückes in den Komplex geführt werden.

Nach Angabe des Straßenbauamtes Stralsund ist bei der letzten Verkehrszählung eine Belegung von 5.000 Kfz im durchschnittlichen Tagesverkehr ermittelt worden.

Da diese Zählung ausschließlich in den Sommermonaten erfolgt, ist mit Sicherheit in den übrigen Monaten des Jahres von niedrigeren Werten auszugehen.

Für die Beurteilung ist es ausreichend, von den bekannten Sommerwerten auszugehen.

Daraus ergibt sich, daß nur eine durchschnittliche bis geringe Belastung vorliegt.

In Abstimmung mit dem Straßenbauamt wird deshalb eine Anbindung mit einer Linksabbiegerspur (aus Richtung Born) vorgesehen.

Die Entwicklungslängen entsprechen den maßgebenden Richtlinien.

Die Anbindung wird am östlichen Rand des zukünftigen Fachmarktzentrums angeordnet, damit die Anbindung in der Geraden erfolgen kann. Der westliche Teil liegt in einer Krümmung.

Für die Dimensionierung der Spuren an der Einmündung wurde von folgenden Annahmen ausgegangen:

1. Die Belastung der LIIO 43 wird sich, ausgehend von den konkreten Bedingungen (Urlauberverkehr dominiert vor Normalverkehr), nicht wesentlich erhöhen.
2. Obwohl mit einer gleichmäßigen Tagesverteilung zu rechnen ist, wird für eine Spitzenstundenbelastung ein Ansatz von 10 % des Tagesverkehrs angenommen. Damit bestehen zusätzliche Reserven für eine möglicherweise stärkere Zunahme aus der Anziehungskraft weiterer attraktiver Einrichtungen im Bereich des Fachmarktzentrums.

3. Im Bereich des Fachmarktzentrums sollen etwa 173 Stellplätze gebaut werden.

Damit werden für den von den verschiedenen Einrichtungen erzeugten Verkehr ausreichend Parkmöglichkeiten geschaffen.

Daraus können unter Zugrundelegung von Faktoren aus vergleichbaren Projekten von für den zufließenden Verkehr  $V_{Zu} = 0,65$  und für den abfließenden Verkehr  $V_{Ab} = 0,58$  Verkehrsmengen, die die Einmündung belasten, berechnet werden.

$$- V_{Zu} = 173 \times 0,65 = 120 \text{ Kfz/h}$$

$$- V_{Ab} = 173 \times 0,58 = 100 \text{ Kfz/h}$$

4. Beim Gesamtverkehr auf der LIIO 43 wird von einer in beiden Richtungen gleichmäßigen Verteilung ausgegangen.

5. Der Ansatz für zusätzlich durch das Fachmarktzentrum erzeugten Verkehr verringert sich durch einen Anteil von Besuchern, die die Fahrt zu einem Aufenthalt in den Einrichtungen nutzen. Er wird etwa bei 10 % liegen.

6. Aufgrund der Funktion des Fachmarktzentrums für die Gemeinde Born wird beim zusätzlichen Verkehr von einer Richtungsverteilung von 60 : 40 ausgegangen.

Der zusätzliche Verkehr ist in einer Prinzipskizze und die Belegung der Einmündung in einem Verkehrsfluß-Diagramm dargestellt.

Die Diagramme (Anlage 2) machen deutlich, daß die vorgeschlagene Ausbildung der Anbindung den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.

Eine Lichtzeichenanlage gemäß diesen Verkehrsdaten ist nicht erforderlich.

Die Systemlösung (M 1:250) ist als Anlage 3 beigegeben. Das Straßenbauamt Stralsund hat der vorgeschlagenen Lösung zugestimmt (Anlage 3.1). Die in Anlage 3.1 ausgewiesene Nutzung und Stellplatzanzahl ist zugunsten einer geringeren Verkehrserzeugung zwischenzeitlich geändert worden.

#### 4. Energieversorgung

Da gegenwärtig keine konkreten Anforderungen vorliegen, wird erfahrungsgemäß von einer Leistungsanspruchnahme von maximal 1 MW ausgegangen. Damit werden gleichzeitig bestimmte Leistungsreserven für Sonderbedarfsanforderungen (evtl. Kühlaggregate) bzw. Erweiterungsmaßnahmen geschaffen.

Insgesamt ist festzustellen, daß die Stromversorgung gesichert werden kann.

Für die Einspeisung soll die über das Gelände führende Freileitung genutzt werden (20 kV).

Falls im Zuge der Baufreimachung bereits vor der endgültigen Fertigstellung der Stromversorgung Maßnahmen erforderlich werden, sind dafür Übergangslösungen zu schaffen.

Die Stellungnahme der Hanseatischen Energieversorgung siehe Anlage 4.

Da die vorhandene Freileitung nicht durch die Gebäude beeinträchtigt wird, können nach weiteren Angaben der HEVAG ein Anschluß sowie die Lieferung von Drehstrom auf Antrag durchgeführt werden.

## 5. Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über eine in der LIIIO 43 liegende Leitung erfolgen.

Die Nordwasser GmbH hat dem Anschluß zugestimmt, kann jedoch die genaue Lage der genannten Leitung nicht angeben.

Stellungnahme der Nordwasser GmbH siehe Anlage 5.

## 6. Abwasserentsorgung

### 6.1 Allgemeines

In den Jahren 1992 bis 1994 ist der Anschluß der Gemeinde Born an eine zentrale Abwasserentsorgung über eine Druckleitung vorgesehen.

Da das Fachmarktzentrum jedoch 1992 bereits realisiert werden soll, ist die Schaffung einer Übergangslösung in Form einer Auffangkammer unumgänglich. Diese ist so zu gestalten, daß der spätere Anschluß mit möglichst geringem Aufwand hergestellt werden kann.

## 6.2 Regenentwässerung

### 6.2.1 Dachentwässerung

Das von den Dächern anfallende Regenwasser kann unmittelbar in den an der hinteren (nördlichen) Grundstücksgrenze verlaufenden Graben eingeleitet werden. Damit kann der in West-Ost-Richtung verlaufende Graben gespeist werden, da dieser keine ausreichende Wasserführung aufweist.

### 6.2.2 Straßen, Wege, Parkflächen

Die auf den versiegelten Flächen (Verkehrsflächen) anfallenden Wassermengen sind in einer Rückhaltung aufzufangen, zu reinigen (Koaleszensabscheider) und dürften erst danach in den östlichen Graben eingeleitet werden.

Für das Rückhaltebecken vor dem östlichen Graben wird ein Fassungsvermögen von max. 320 m<sup>3</sup> angesetzt. Exakte Berechnungen sind nach Klärung der zulässigen Einleitung durchzuführen. Mit der Einleitung in den östlichen Graben wird das Oberflächenwasser aus der Trinkwasserschutzzone herausgeleitet.

## 6.3 Schmutzwasser

Aus dem Tabellenwert für anfallendes Schmutzwasser ergibt sich nach einer 12-stündigen Nutzung ein Tagesanfall von 4,32 m<sup>3</sup>. Dieser Wert ist durch detaillierte haustechnische Berechnungen exakt zu ermitteln.

Das Schmutzwasser ist zur zugewiesenen Kläranlage abzufahren.

Bei einer 14-tägigen Abfuhr berechnet sich ein Auffangvolumen von rd. 50 m<sup>3</sup>.

Für den späteren Anschluß an die zentrale Entsorgung ist die Errichtung einer Pumpstation bereits in der jetzigen Planung berücksichtigt. Mit dem Anschluß an die geplante Schmutzwassertrasse ist zwischen 1992 und 1994 zu rechnen.

#### 7. Wärmeversorgung / Gas

Derzeit ist der Raum Fischland/Darss/Zingst nicht an das Fern-Gasleitungsnetz angeschlossen.

Nach Konsultation mit der Hanse Gas gibt es Überlegungen, ab Sommer 1993 mit der Gasversorgung des Gebietes zu beginnen.

Dazu soll dort zunächst ein großer Flüssiggastank stationiert werden, über den eine Bereitstellung erfolgen kann.

In der Folgezeit ist auch der Anschluß an das Ferngasleitungsnetz vorgesehen.

Für die Wärmeversorgung des Fachmarktzentrums Born könnte deshalb zunächst im rückwärtigen Teil der Fläche ein Tank für Gas aufgestellt werden, um die Zeit bis zum Anschluß an die zentrale Versorgung zu überbrücken.

8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für das Gebiet wird ein Grünordnungsplan erstellt, der den erforderlichen Ausgleich in Zusammenarbeit mit der unteren Landschaftspflegebehörde festlegt.

9. Kostenermittlung

Das Sondergebiet liegt bis auf die Straßenanbindung, für die eine Sondernutzungserlaubnis einzuholen ist, ausschließlich auf Privatgrund. Alle entstehenden Kosten einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen gehen deshalb zu Lasten des Investors.

Die Maßnahmen für die Straßenanbindung im Bereich der LIIIO 43 erzeugen Baukosten in Höhe von rd. DM 370.000,-- (DM 180,--/m<sup>2</sup>).

aufgestellt: Oststeinbek, im August 1992



10. Verpflichtung des Investors

Der Investor, die EGI-Entwicklungsgesellschaft Gewerbe-Immobilien m.b.H., Poppenbüttler Bogen 42, 2000 Hamburg 65, verpflichtet sich, die Gemeinde Born und das Straßenbauamt Stralsund von allen aus dem Projekt heraus entstehenden Kosten freizustellen.

Der Bauherr:

