

~~ENTWURF~~



STADT BERGEN/RÜGEN

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABEN- U. ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 2

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Bergen für das Vorhaben SB-Warenhaus zwischen der B 96 und der Bahnlinie Stralsund-Saßnitz.

Investor: familia Handelsmarkt
GmbH & Co. KG Kiel
Alte Weide 7 - 13
W-2300 Kiel

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Stadt

Die Stadt Bergen ist Kreisstadt; sie hat zur Zeit ca. 20.000 Einwohner. Sie wird zukünftig die Funktionen eines Mittelzentrums für ca. 90.000 Einwohner wahrzunehmen haben.

Die Stadt liegt ca. 30 km entfernt von Stralsund an den Bundesstraßen 96 und 196. Sie hat Bedeutung als Standort für mittelständische Gewerbe- und Handelsbetriebe und stellt den wirtschaftlichen und strukturellen Mittelpunkt der Insel Rügen dar. Die Stadt verfügt bislang über kein großflächiges Einzelhandelswarenhaus.

Die Durchführung des Vorhabens ist dringlich für die Absicherung des Fehlbedarfs an Handelsflächen und dient damit der Verbesserung der Infrastruktur; desweiteren werden in erheblichem Umfang auch Arbeitsplätze geschaffen.

1.2 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nördlich des bestehenden Industriegebietes und wird im Westen durch die B 96 und im Osten durch die Bahnlinie Stralsund-Saßnitz begrenzt. Der Standort ist verkehrsmäßig gut angebunden. Die Lage des Gebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 25.000 zu ersehen.

1.3 Topographie

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches ist fast eben.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind durch Abschluß notarieller Kaufverträge geklärt.

1.5 Notwendigkeit des Vorhabens und Planungsziele der Stadt

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist erforderlich geworden, um den Bedarf an Baugrundstücken für die Einrichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Bergen zu ermöglichen. Die Größe des Plangeltungsbereiches umfaßt eine Größe von ca. 5 ha. Er ist ausreichend groß, um alle Funktionen für ein großflächiges

SB-Warenhaus zu gewährleisten.

Die ausgewiesene Fläche ist im Flächennutzungsplanentwurf als Sondergebiet dargestellt; es gibt keinen Widerspruch zu den Planungsabsichten der Stadt Bergen für diese Flächen.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel an diesem Standort - erfolgt eine städtebauliche Aufwertung für die Stadt Bergen als Mittelzentrum.

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch günstig erschlossen. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, fußläufig aus dem Stadtbereich und mit dem Pkw über die Ringstraße als Hauptverkehrsstraße ist gegeben.

Die Netto-Verkaufsfläche für das familia-Warenhaus beträgt ca. 5.000 qm.

2. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Die Kaufverhandlungen zum Erwerb des Grund und Bodens sind abgeschlossen.

3. Versorgungsanlagen

3.1 Energieversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die HEVAG Rostock.

Der Anschlußwert von 800 bis 1000 kw wird von der HEVAG bereitgestellt werden.

3.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Nordwasser GmbH. Die Leitungen werden so dimensioniert, daß die weiteren Ansiedler des SO-Gebietes "Handel" angeschlossen werden können.

4. Entsorgungseinrichtungen

4.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in Preßcontainern durch einen vertraglich gebundenen Entsorgungsbetrieb entsprechend der Satzung der Stadt Bergen und der gesetzlichen Vorschriften.

4.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangelungsbereich wird im Trennsystem in das Leitungsnetz der Nordwasser GmbH entsorgt. Die Leitungen werden so dimensioniert, daß die weiteren Ansiedler des SO-Gebietes "Handel" angeschlossen werden können.

5. Straßenerschließung

Die verkehrliche Erschließung wird durch eine vorläufige Zufahrt von der Ringstraße zum Plangebiet sichergestellt. Für den Fall, daß sich weitere Vorhaben in dem Sondergebiet nachfolgend anschließen, erklärt sich der Vorhabenträger bereit, zugunsten der dann möglicherweise erforderlichen Erschließung auf die zunächst vorgesehene vorläufige Erschließung zu verzichten. Der Anbindungspunkt an die Ringstraße wird entsprechend ausgebaut.

6. Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück errichtet. Die Anzahl der Stellplätze berechnet sich nach dem St. Erl. Nr. 3.3.

 familia-Warenhaus ca. 5.000 qm : 15 = 333 Stellplätze
ausgewiesen wurden rund 800 Stellplätze.

7. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die Parkplatzbereiche werden reichlich bepflanzt. Dem System nach ist dieses bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der Vorhabenträger wird im Baugenehmigungsverfahren einen besonderen Grün- und Bepflanzungsplan vorlegen.

8. Verpflichtung

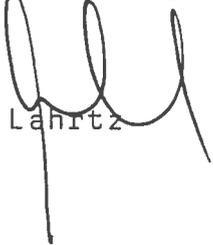
Die Firma familia Handelsmarkt GmbH & Co. KG Kiel verpflichtet sich gegenüber der Stadtverordnetenversammlung Bergen, das Vorhaben entsprechend den Festsetzungen des eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplanes zu errichten.

Der Durchführungszeitraum wird mit Baubeginn März 1992, Fertigstellung Dezember 1992 angegeben. Voraussetzung hierfür ist die rechtzeitig Erteilung der Baugenehmigung.

Alle weiteren Verpflichtungen sind Gegenstand des notariellen Grundstückskaufvertrages zwischen der Stadt Bergen und dem Vorhabenträger.

Kiel, den 11. 12. 1991

famila Handelsmarkt GmbH & Co. KG
Alte Weide 7 - 13
W-2300 Kiel 1

 i. V. 
Länitz Garnebode