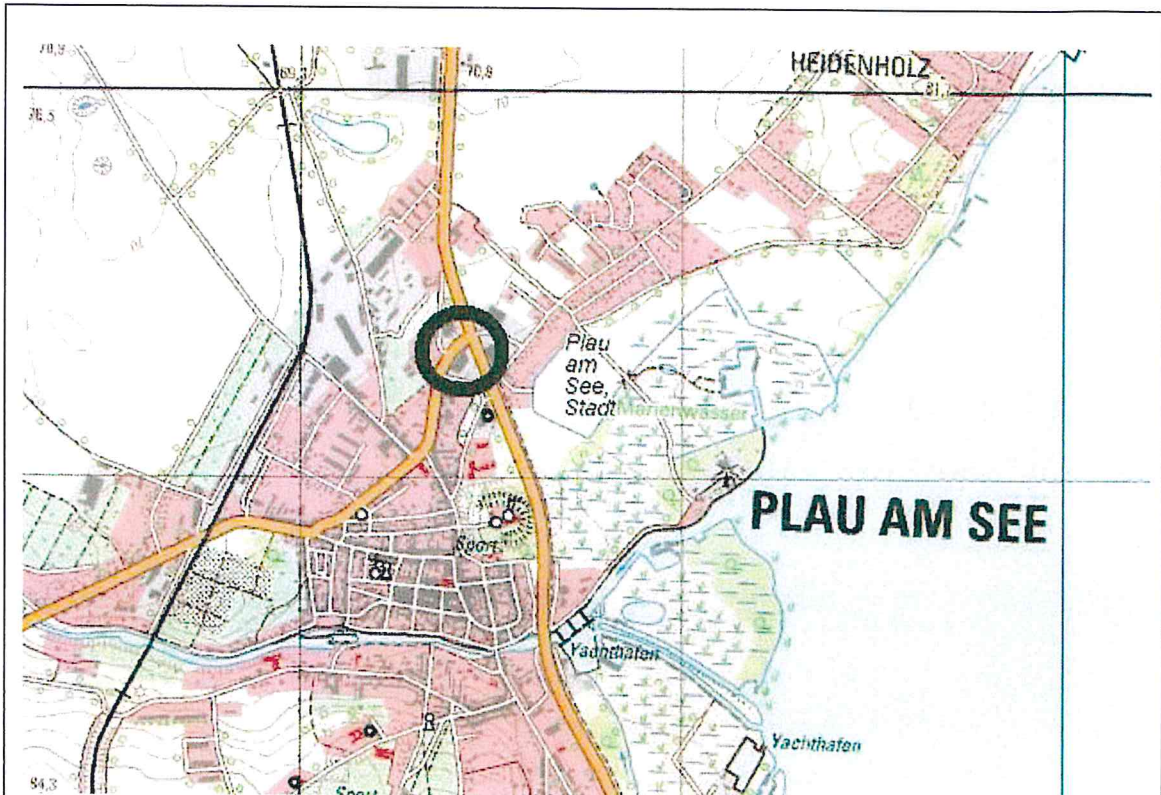


Stadt Plau am See



Satzungsbeispiel

vom 23.09.15

RW

Plau am See, 05.10.15



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12
„Neubau eines Verbrauchermarktes an der Quetziner Straße“ – 1. Änderung

Begründung

Beschlussfassung

Juli 2015

Stadt Plau am See
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12

Auftraggeber: W. Delventhal GmbH

vertreten durch
Frau Jutta Wischmann

Fritz-Stoffert-Straße 3
21029 Hamburg

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Andrees GmbH

vertreten durch
Herrn Thomas Andrees

Seestraße 2a
19395 Plau am See

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1.	Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	4
1.1	Allgemeines.....	4
1.2	Planungsziel.....	4
1.3	Planungserfordernis.....	4
1.4	Planungsgrundlage.....	5
1.5	Rechtsgrundlagen.....	5
2	Geltungsbereich.....	5
3	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
4	Umweltbericht.....	6
5	Bestand.....	6
6	Inhalt des B-Planes.....	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Bauweise.....	7
6.3	Verkehrerschließung.....	7
6.4	Technische Ver- und Entsorgung.....	8

1. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1 Allgemeines

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2000 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Plan für die Errichtung eines Einkaufszentrums als Lebensmittelvollsortimenter aufgestellt und beschlossen. Der Bebauungsplan war notwendig, da die Stadt Plau im Vergleich mit anderen Unterzentren hinsichtlich des Verkaufsflächenbestandes unterdurchschnittlich ausgestattet war.

Auf dem Plangebiet wurde ein Verbrauchermarkt mit einer Nutzfläche von ca 1.380 m² errichtet. Vor dem Markt wurden Kundenstellplätze für die Marktbesucher geschaffen.

Die Flurstücke des Plangebiets befinden sich derzeit im Eigentum des Vorhabensträgers W. Delventhal GmbH, Fritz-Stoffert-Straße 3 in 21029 Hamburg.

1.2 Planungsziel

Das Einkaufszentrum wird derzeit durch den Sky Verbrauchermarkt der COOP e. G. betrieben. Durch die Erweiterung des Wohngebietes Quetziner Straße, die Entwicklung des Erschließungsgebietes Am Kalkofen sowie steigenden Urlauberzahlen wird eine Vergrößerung der Verkaufsflächen für notwendig gehalten. Der Vorhabensträger plant die Erweiterung der Nutzfläche des Verbrauchermarktes um ca 665 m².

1.3 Planungserfordernis

Für die Errichtung des bestehenden Marktes wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan beschlossen, der Festsetzungen über die Grundfläche, Geschoßfläche und Baumasse des Verbrauchermarktes enthält.

Die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums überschreitet die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 aufgrund der Vergrößerung der Verkaufs- und Geschoßfläche hinsichtlich Art und Weise der baulichen Nutzung. Das geplante Vorhaben ist ohne Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig. Mit der Änderung des B-Plans Nr. 12 soll eine rechtlich verbindliche Zulässigkeit der Baumaßnahme erreicht werden.

1.4 Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertreter der Stadt Plau beschließen auf Ihrer Sitzung am 25.03.2015 den Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Neubau eines Verbrauchermarktes an der Quetziner Straße“

Als Kartengrundlage dient der Katasterauszug. Die Kartenunterlage entspricht dem Karteninhalt des Liegenschaftskatasters.

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht

Dem Entwurf zum Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

1.5 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58)
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. 04.2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist von der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht betroffen.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Plau, die Flur 6 mit den Flurstücken 184/9, 185/13, 186/10, 186/11, 186/12, 187/8, 187/9, 187/13, 187/15, 187/17 sowie die Flur 20 mit den Flurstücken 124/9, 124/13, 124/15, 124/17. Die Fläche beträgt ca 0,6 ha.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die Nutzung erforderlichen Flurstücksbereiche mit einbezogen wurden, in denen sich die bebauten und zu beplanenden Flächen befinden.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Plangebietsfläche befindet sich im gegenwärtig rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 – Neubau eines Verbrauchermarktes an der Quetziner Straße. Der Bebauungsplan wurde aus dem zur Zeit der Aufstellung vorhandenen Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 geändert. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist derzeit nicht vorgesehen. Im Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet Verbrauchermarkt ausgewiesen. Die erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 folgt den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Plau am See. Die Grenzen des Plangebietes sind von der Änderung nicht betroffen.

4. Umweltbericht

Die Stadt Plau am See beschließt die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist durch die geplanten Änderungen nicht zu befürchten.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5. Bestand

Das Plangebiet befindet sich an der Kreuzung der Bundesstraße B 103 – von Güstrow nach Pritzwalk und der B 191 von Lübz nach Plau am See. Das Gebäude ist parallel zur Langen Straße errichtet worden. Zwischen dem Markt und der Grundstücksgrenze entlang der Langen Straße befindet sich derzeit die Be- und Entladezone für die Warenanlieferung des Marktes.

Vor dem Markt in südöstlicher Richtung sowie parallel zur Bundesstraße B 103 sind Kundenstellplätze angeordnet.

Die Zufahrt zum Markt erfolgt über die Quetziner Straße im Südosten mit Anbindung an die B 103 sowie über die Lange Straße im Nordwesten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baufläche im Planungsgebiet wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet – Verbrauchermarkt festgelegt.

Die Grundfläche (GR) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß ist mit 4.000 m² festgesetzt. Die Festsetzung der Grundfläche ist von der Änderung nicht betroffen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bis zu 50 von Hundert gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92. Sie entspricht der bereits vorhandenen Versiegelung.

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Baumasse erhöht sich um 2.000 m³ und wird mit 18.000 m³ festgelegt.

Die Geschoßfläche (GF) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Die Geschoßfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß erhöht sich um 700 m² und wird mit 2.300 m² festgelegt.

Die Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß mit TH=10,00 m und FH=12,50 m sind von der Änderung nicht betroffen.

6.2 Bauweise

Die Bauweise im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO durch eine Baugrenze festgesetzt.

6.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt im Südosten über den Verkehrsknotenpunkt Quetziner Straße – Bundesstraße B103 sowie über die Quetziner Straße, aus Richtung Stadtzentrum kommend.

Im Nordwesten wird das Gebiet über die Lange Straße erschlossen. Die Verkehrserschließung ist von der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht betroffen.

6.4 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Das Plangebiet ist durch einen Trinkwasseranschluss an die öffentliche Trinkwasserleitung angeschlossen. Der Hausanschluss des Gebäudes ist durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim gegebenenfalls umzuverlegen.

Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist für das Bestandsgebäude vorhanden. Der Gasanschluss des Gebäudes ist falls erforderlich durch den Gasversorger umzuverlegen.

Elektroenergie

Die Stromversorgung des Gebäudes ist vorhanden. Der Hausanschluss ist durch den Energieversorger gegebenenfalls umzuverlegen.



Plan a. 500 : 05.10.15

