

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Wohnanlage am Freizeitzentrum"

Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Dömitz

A. Planungsziele:

Der obige Bebauungsplan ist erforderlich, um eine städtebauliche Ordnung herzustellen.

Die bisherige Fläche beinhaltet z. Zt. eine größere Garagenanlage, sowie eine offene Gebäudeanlage die als Unterstand für Fahrzeuge dienen kann.

Daneben ist ein kleineres Gebäude, daß als Zentrale der Stromversorgung mal genutzt wurde, sowie ein Tauchbecken aus Beton. Heute eine Wasserfläche.

Alle die hier genannten Anlagen wurden z.Zt. der DDR von Grenztruppen für den Fahrzeugbereich genutzt.

Neben diesen baulichen Hochbauanlagen wird das gesamte Grundstück von großen Beton-Fahrbahnplatten überdeckt. Insgesamt ein ungepflegter Zustand, wo Abhilfe dringend geschaffen werden muß.

Da es zudem eine Art große Baulücke ist, bietet sich eine städtebauliche geordnete Anlage dringend an.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dömitz ist dieser Bereich als Wohnbebauung vorgesehen.

B. Beabsichtigte Nutzung:

Gem. den Vorgaben durch den Flächennutzungsplan ist dieser Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Es sind 2 Nutzungsbereiche mit unterschiedlicher Ausnutzung vorgesehen.

Im nördlichen und östlichen Randbereich ist 2-geschossige Bauweise als max-Planung vorgesehen.

Diesen insbesondere als Anschluß an den Anschlußbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dömitz, der insgesamt bis 2-geschossige Bauweise erlaubt.

Entsprechend sind GRZ und GFZ ausgelegt.

Im restlichen Planbereich ist 1-Geschossigkeit vorgesehen.

Auch dort sind GRZ und GFZ angemessen ausgelegt.

Die Nutzung erfolgt als WA-Gebiet gem. dem Flächennutzungsplan.

Teilweise ist eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Diese Randbebauung ist so beabsichtigt und entspricht auch der vorgesehenen Bebauung im B- Plan Nr. 6 der Stadt Dömitz.

C. Verkehrliche Erschließung:

Der verkehrliche Anschluß erfolgt über den Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Dömitz mit Weiterführung über den Elbeweg zur Bundesstraße 195 (Leopoldsbrunnen).

Hinsichtlich der inneren Erschließung wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

Gem. den Straßenprofilen wird ein Dachprofil gewählt. Das Oberflächenwasser wird durch nach oben offene Mulden abgeleitet bzw. kann bereits im Muldenbereich versickern.

Die Planstraße 1 stellt den Anschluß der Zufahrt zur B 195 (Leopoldsbrunnen) über andere Innerortsstraßen, auch über den Bebauungsplan Nr. 6, her.

In der westlichen Richtung führt die Planstraße 1 entlang des Elbedeiches zur Innerortsstraße "Am Zollstangen".

Die Planstraße 2 endet mit einem Wendeplatz.

Insgesamt ist neben dem Wegebau die Kanalisation, Wasser-, Gas- und Stromversorgung eingeplant.

D. Erschließungsmaßnahmen:

Die Anlagen in der Planstraße 1 werden in der Regie der Kommune (Stadt Dömitz) bleiben.

Dort geschieht der Ausbau durch:

1. Wegebefestigung mit einem Dachprofil
2. Ablauf des Oberflächenwassers in seitliche Laufmulden mit Versickerungsmöglichkeiten
3. Kanalisation für Schmutzwasser
4. Öffentliches Wassernetz
5. Gasleitungen
7. Stromleitungen
8. Wegebeleuchtung

Nach endgültiger Herstellung der Anlagen in der Planstraße 1 ist die Übernahme (kostenlos) durch die Stadt Dömitz vorgesehen.

Auf den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Dömitz und dem Investor wird hingewiesen.

E. Rechnerische Werte:

| | | |
|---|-------|-----------|
| Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. | | 14.130 qm |
| | = ca. | 1.413 ha |
| Davon entfallen auf die Planstraße 1 | = | 546 qm |
| Auf die Planstraße 2 | = | 1145 qm |
| Als Netto-Baufläche verbleiben | | |
| somit: 14.130qm -(546+1145) | = | 12.439 qm |
| | = | 1.2439 ha |

F. Gemeindebedarfseinrichtungen:

Diese fallen hier nicht an.

Öffentliche Anlagen sind bereits im B-Plan Nr. 6.

G. Abgrenzung des Gebietes:

Diese entfällt hier, da es sich z.Zt. nur um eine große Baulücke handelt.

Bis auf die östliche Deichseite ist eine umgebende Bebauung schon vorhanden bzw. in der Planung.

H. Ersatzmaßnahmen für versiegelte Flächen:

Zur Zeit ist das betr. Plangebiet sehr hoch versiegelt.

Es sind einige Gebäude vorhanden, die alleine schon eine Dachfläche von ca. 2000qm haben.

Hinzu kommen die Betonflächen der Grundstücks- und Wegebefestigung

mit ca. 70% der restlichen Flächen = ca. 10000 qm

Insgesamt sind z. Zt. ca. 12000 qm versiegelt.

Der genaue Nachweis erfolgt im zus. zu erstellendem
Ausgleichsplan.

Gem. den Planungsvorgaben könnten versiegelt bleiben:

| | |
|---|-------------------------|
| a. Aus den Planstraßen | = 1691 qm |
| b. Aus 0,5 GRZ im 2-geschossigem Baubereich | = 2235 qm |
| Hinzu kommt hier die Überschreitung bis 50% für Wegeanlagen usw. | = 1118 qm |
| c. Aus 0,3 GRZ im 1-geschossigem Bereich | = 2391 qm |
| Hinzu kommt hier die Überschreitung bis 50% für Wegeanlagen usw. | = 1196 qm |
| Zusammen: | = <u>8631 qm</u> |

Durch diese geplanten Baumaßnahmen wird die versiegelte Fläche
in dem geplanten Geltungsbereich um ca 3300 qm
reduziert.

Eine genauere Aussage wird der zus. zu erstellende Ausgleichsplan
bringen.

I. Altlasten:

Hierzu ist eine Bodengutachten nach dem BTEX und MKW Verfahren vorgesehen.

Danach werden weitere Überlegungen und Entscheidungen getroffen.

Die betr. Fläche wurde z.Zt. der DDR von den Grenztruppen als Fahrzeuggelände genutzt.

Es waren Garagen, überdachte Unterstellplätze für Fahrzeuge, kleine Tankanlagen sowie geringe Reparaturanlagen. Daher ist hierzu eine Bodenuntersuchung angeordnet.

Das Ergebnis ist in der Anlage / wird nachgereicht.

J. Bodenarbeiten

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

K. Erschließungsmaßnahmen

1. Kanalisation für Schmutzwasser durch den Zweckverband
2. Öffentliches Wassernetz durch den Zweckverband
3. Gasleitungen durch Hanse-Gas
4. Stromleitungen durch die WEMAG
5. Wegebeleuchtung durch die WEMAG

Dömitz, den 07.10.99



R. Vollbrecht