

BEBAUUNGSPLAN DER STADT WOLGAST

Tannenkamp II Nr. 12

Begründung

Satzungsbeschluß 12/93

Gliederung:

1. Allgemeines
2. Lage und Geltungsbereich
3. Bestand
 - 3.1 Vorhandene Bebauung
 - 3.2 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur
 - 3.3 Topographie und Beschaffenheit des Geländes
4. Allgemeine Ziele der Planung
5. Planinhalt /Begründung
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Gestalterische Festsetzungen
 - 5.3 Verkehrliche Erschließung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Grünordnung und Landschaftspflege
6. Flächenzusammenstellung
7. Bodenordnung und Kosten der Erschließung



Stadt Wolgast
Der Bürgermeister

13.07.94



1. Allgemeines

Die Stadt Wolgast beabsichtigt der starken Nachfrage nach Einfamilienhäusern durch die Ausweisung entsprechender Wohngebiete zu begegnen, um damit die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zu entlasten.

Das Gelände südlich der Straße Am Wolfskrug bietet sich zur Bebauung an, da die nördliche Seite der Sackgasse bereits mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut ist. Das geplante Baugebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf vom März 1991 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Stadt Wolgast beschloß am 10.05.1993 den Bebauungsplan Tannenkamp II Nr.12 aufzustellen. Der Bebauungsplan lag vom 19.07.1993 bis zum 19.08.1993 öffentlich aus.

2. Lage und Geltungsbereich

Die Siedlung Tannenkamp liegt nördlich der Wolgaster Innenstadt. Der am südlichen Rand dieser Siedlung gelegene Planbereich liegt im Tal/Hangbereich des Peenestromes, hier der Spitzhörner Bucht.

Die Straße Am Wolfskrug mündet in den Tannenkampweg, der die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz an die Wolgaster Innenstadt darstellt. Weiterhin ist über den Tannenkampweg und die Greifswalder Straße eine direkte Verbindung nach Greifswald gegeben.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke der Flur 6, Gemarkung Wolgast, : 77/1, 77/2, 78/29, 85/1, 85/3, 85/4, 86, 87,88.

3. Bestand

3.1 Vorhandene Bebauung

Im Norden des Planbereiches sind an der Straße Am Wolfskrug mehrere Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in 1-geschossiger Bauweise, mit z. Teil ausgebauten Dachgeschossen, vorhanden. Südlich der Straße Am Wolfskrug ist lediglich ein bebautes Grundstück. Westlich des Plangebietes sind an der Straße Tannenkampweg zahlreiche bebaute Grundstücke vorhanden.

3.2 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur

Die vorhandene Straße Am Wolfskrug ist zu großen Teilen ausgebaut. Am Ende der Straße befindet sich eine Wendemöglichkeit. Im Anschluß an den Wendepplatz verläuft ein Fußweg, der vom Dreilindengrund über den Jungfernstieg - als Uferweg am Peenestrom - zur Innenstadt führt.

Die vorhandene Bebauung entlang der Straße Am Wolfskrug ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Nur ein Teil der Grundstücke sind an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen, alle anderen Grundstücke entsorgen das Abwasser in eine Mehrkammersammelgrube.

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist sichergestellt.

Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs sind durch die Nähe zur Innenstadt gesichert. Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten, Kirche) sind ausreichend vorhanden.

3.3 Topographie und Beschaffenheit des Geländes

Das Gelände zeichnet sich durch eine Tal/Hanglage an der Spitzhörner Bucht aus. Von Norden fällt das Gelände zum südöstlich gelegenen Peenestrom hin ab.

Im südlichen Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Feuchtwiesenkomplex, der zur Zeit als landwirtschaftliche Wiesenflächen, z. Teil als Pferdekoppeln genutzt werden.

Zur näheren Untersuchung des Plangebietes wurde für das Flurstück 85/4 ein Bodengutachten erstellt. In der Zusammenfassung dieses Gutachtens wird festgestellt, daß im Bereich der geplanten Bebauung das Gelände "durch eine oberflächige Aufschüttung (ca. 2,00m) und darunter lagernde, bindige, schwach humose Sande in lockerer Lagerung und weichplastischer Konsistenz gekennzeichnet" ist. Die Gründungsverhältnisse wurden als kompliziert eingeschätzt. Dabei wurden in den Aufschüttungsbereichen im wesentlichen Bauschutt und Füllboden gefunden und nur Hausmüllmengen in geringen Lagerungsdichten.

Das Bodengutachten empfiehlt aus Vorsicht und zum Schutz der Gesundheit der späteren Bewohner "daher die gesamte Aufschüttungsschicht auszukoffern und zu entsorgen". "Danach kann die Fläche mit lageweise aufgebrachtem und verdichtetem neuen Füllboden wieder aufgefüllt werden".

Die Grundstücke wurden vor ihrer Veräußerung durch die Stadt öffentlich ausgeschrieben. Allen Grundstückskäufern war das o.g. Bodengutachten bekannt.

4. Allgemeine Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauflächen. Das unmittelbar aus dem Flächenutzungsplanentwurf der Stadt Wolgast entwickelte Wohngebiet bildet das städtebauliche Gegenüber zur nördlichen Bebauung der Straße Am Wolfskrug und einen Siedlungsabschluß zum Landschaftsraum des Peenestromes. Die Bebauung soll im Einklang stehen mit den Belangen von Natur und Landschaft.

Es sind 12 Baugrundstücke an der Südseite der Straße Am Wolfskrug geplant, zwei sind bereits bebaut.

5. Planinhalt/Begründung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den Zielvorstellungen soll die Bebauung des Plangebietes dem Wohnen dienen.

Das 930 m² große Eckgrundstück zum Tannenkampweg ist als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, um die zur Zeit bestehende gewerbliche Nutzung zu sichern.

Die weiteren Flächen sind als reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35 geplant. Durch textliche Festsetzungen wird im allgemeinen und im reinen Wohngebiet die wohnfremde Nutzung eingeschränkt, um eine ruhige Wohnnutzung mit geringem Verkehrsaufkommen zu erzielen.

Zur Verdeutlichung der geplanten lockeren Bebauung sind die in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen als Vorschlag in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Grundstücke sind zwischen 500 und 1000 m² groß.

Die Gebäude sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt. Um den Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoß zu ermöglichen wurde eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

Um eine straßenbegleitende Bebauung zu erhalten, wurden die Baugrenzen grundsätzlich mit 3,0 m Abstand von der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Nebenanlagen und Garagen sind gemäß textlicher Festsetzung innerhalb der überbaubaren Fläche zu plazieren, um eine zu dichte Bebauung zur Feuchtniederung hin auszuschließen.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach § 83 BauO sollen die neue Bebauung an die bereits vorhandene Bebauung anpassen, so daß ein Einfügen sowohl in die Ortsrandbebauung als auch in das Landschaftsbild erreicht wird.

Um den Bauherrn und den Entwurfsgestaltern ausreichend Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen zu lassen, wird nur ein allgemeiner Rahmen festgesetzt, wodurch individuell gestaltete Bauten entstehen können.

Um die genannten Ziele zu erreichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Um der Hanglage und des damit verbundenen Landschaftsbildes gerecht zu werden und einer negativ beeinflussenden Höhenentwicklung der Gebäude vorzubeugen, wird die Höhenlage des Gebäudes - bezogen auf die Oberkante der Erdgeschoßfußbodens - festgesetzt. Sie darf maximal 0,20 m über der mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßen- und Wegeabschnittes liegen. Weiterhin werden die Traufhöhen auf 3,50 m begrenzt.
- Um eine harmonische Dachlandschaft zu erreichen, sind die Gebäude mit geeigneten Dachflächen zwischen 35 und 45 Grad herzustellen. Dabei werden Sattel-, Walm- oder Mansarddächer zugelassen.

- Gemäß textlicher Festsetzung ist das auf den Privatflächen anfallende Regenwasser aus ökologischen Gründen auf den Baugrundstücken zu versickern und in den Graben einzuleiten.
- Um die besondere Lage der Baugrundstücke hinsichtlich der Feuchtwiesen zu berücksichtigen sind die gartenseitigen Grundstücksflächen zu begrünen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, sie können auch in Form einer lebenden Hecke erfolgen.
- Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 6,0 m Breite zulässig, um die Versiegelung der Flächen so gering wie möglich zu halten.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus dem bestehenden Straßennetz von der Straße Tannenkampweg. Diese Straße ist ausgebaut und verfügt über einen ausreichenden Querschnitt, um zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Die Straße Am Wolfskrug ist asphaltiert und die beidseitigen Fußwege werden in Betonsteinpflaster befestigt. Der Fußgängerweg in Verlängerung wird als Verbindung zur geplanten Promenade am Peeneufer und zum Hafen Wolgast beibehalten. Der Weg ist z.Teil unbefestigt.

Es bestehen keine Möglichkeiten im öffentlichen Straßenraum Parkplätze zur Verfügung zu stellen, da die Straße Am Wolfskrug nur 5,0m breit ausgebaut werden kann.

Für die vorgesehene Bebauung des Planbereiches ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nach den Richtlinien der BauO erforderlich

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasser der Baugrundstücke werden nach der notwendigen Anpassung bzw. der technisch dringend erforderlichen Erneuerung der Rohrleitungsquerschnitte in die zentrale Abwasserkanalisation der Stadt eingeleitet. Die Konzeption wird mit dem örtlichen Versorgungsträger Peenestrom GmbH abgestimmt.

Gemäß textlicher Festsetzung ist das auf den Privatflächen anfallende Regenwasser aus ökologischen Gründen auf den Baugrundstücken zu versickern und in den Graben einzuleiten.

Das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Trinkwasserleitung in der Straße Am Wolfskrug.

Die Erstbrandbekämpfung ist über die in der Straße vorhandenen Hydranten möglich. Das Plangebiet liegt außerdem in unmittelbarer Nähe zum Peenestrom. Zur Sicherstellung der weiteren Brandbekämpfung wird die bestehende Trinkwasserleitung überprüft und ggf. in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr und dem Versorgungsträger angepaßt.

Für die Bereitstellung von Telefon und anderen Kommunikationsmitteln ist die Deutsche Bundespost, Telekom zuständig. Um eine Koordination der Ausbaumaßnahmen zu gewährleisten, ist der Beginn und der Ablauf mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Ein Anschluß an die Gasversorgung besteht zur Zeit nicht, ist aber nach Angaben des örtlichen Versorgungsträgers möglich.

Die Abfallbeseitigung des Haus- sowie des Sperrmülls übernehmen die Müllentsorgungseinrichtungen des Kreises. Die Entsorgung erfolgt über Einzelbehälter, die auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen sind.

5.5 Grünordnung/Landschaftspflege

Die landschaftlich hochwertige Lage des Baugebietes verlangt einen verantwortungsvollen Umgang mit der Natur. Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, nimmt die Erschließung und die festgesetzten Baugrenzen sowie deren Überbaubarkeit Rücksicht auf Natur und Landschaft.

Die bestehenden Feuchtwiesen werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (§9 Abs. 1, Nr. 20) und als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung der vorhandenen Vegetation (§9 Abs. 1, Nr. 25 b) festgesetzt.

Nach Maßgabe der Landschaftspflegebehörde wird die Fläche eine Pflege erhalten. Zum Schutz und Ausgleich der neu versiegelten Flächen wird zwischen dem Baugebiet und der Landschaft auf den privaten Grundstücksflächen ein 5,0 m breites Pflanzgebot zum Anpflanzen von Weiden festgesetzt. Das Pflanzgebot ist nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in einer textlichen Festsetzung präzisiert.

6. Flächenzusammenstellung

Wohnbauflächen	8400 m ²
Verkehrsflächen	4060 m ²
Öffentliche Grünflächen	<u>24900 m²</u>
	<u>37360 m²</u>

7. Bodenordnung und Kosten der Erschließung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Die Grundstücke sind an Privateigentümer veräußert worden.

Die Erschließung ist zum Teil vorhanden. Die zusätzlich entstehenden Kosten für den erweiterten Ausbau der Anlagen können erst nach genauer Bestands- und Mängelerhebung zusammengestellt werden. Die Deckung der auf die Stadt entfallenden Kosten erfolgt zu gegebener Zeit im Rahmen des Gesamthaushaltes.