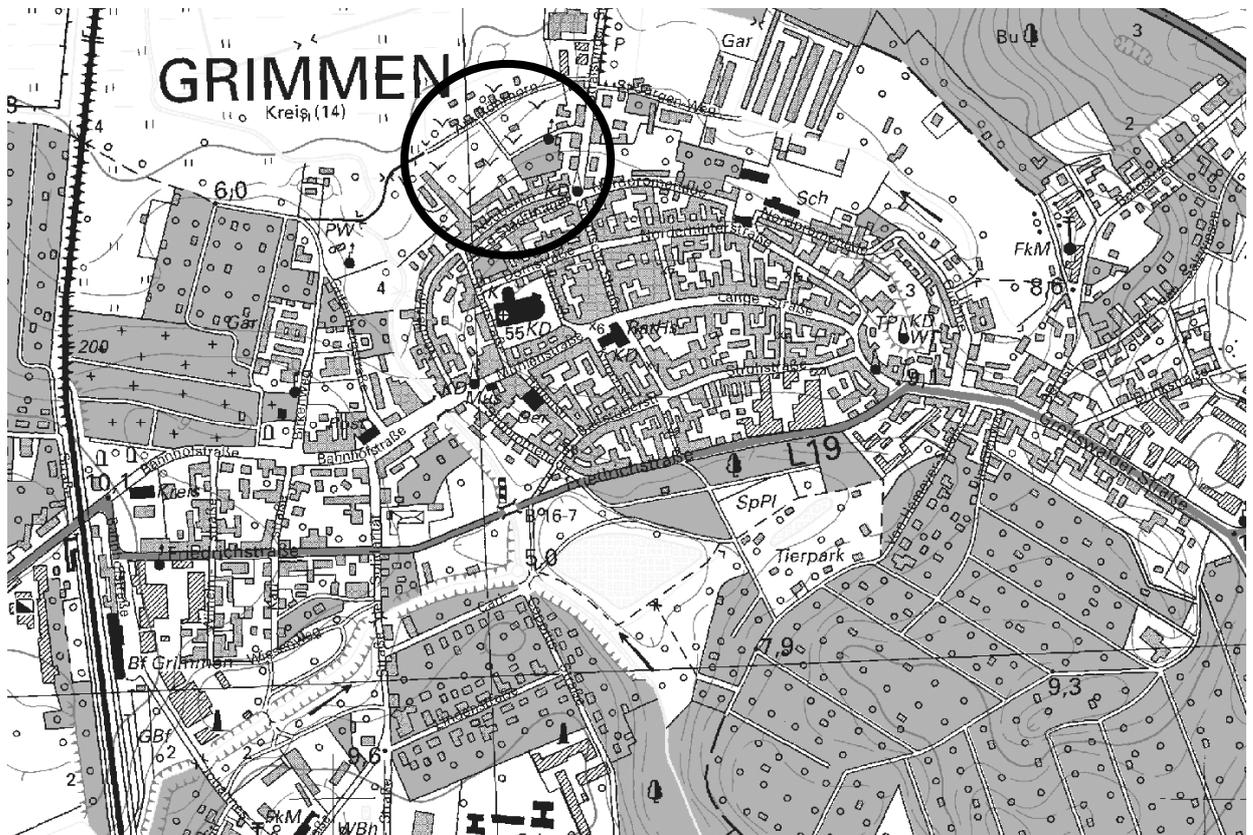


STADT GRIMMEN

Bebauungsplan Nr. 10 Wohnbebauung "Am Röhrhorn"
der Stadt Grimmen

BEGRÜNDUNG

Übersichtsplan: 1 : 2.500



Dezember 2010

Datenquelle des Übersichtsplans:
"©Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Datengruppe: ATKIS®-DTK, Wiedergabe mit Genehmigung Nr. R/96/2006"

Satzung

Teil I: Begründung des Vorhabens

1	PLANUNGSERFORDERNIS, ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG.....	3
2	LAGE, STÄDTEBAULICHE PRÄGUNG UND ABGRENZUNG.....	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN UND PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	4
4	BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG.....	4
4.1	DAS PLANGEBIET UND SEINE UMGEBUNG	4
4.2	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	4
4.3	FREIRAUMVERSORGUNG.....	4
4.4	SOZIALE INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG.....	4
4.5	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	5
4.6	IMMISSIONEN, ALTLASTEN UND SONSTIGE UMWELTBELANGE	5
5	PLANUNG.....	5
5.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
5.2	FLÄCHENBILANZ UND STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE	5
5.2.1	Anzahl der Wohnungen und Einwohner.....	5
5.3	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	6
5.3.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3.3	Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen	7
5.4	VERKEHRSERSCHLIEßUNG UND STELLPLÄTZE	7
5.5	FREIRAUMVERSORGUNG, GRÜNORDNUNG	7
5.6	NATUR UND LANDSCHAFT	8
5.7	SOZIALE INFRASTRUKTUR, NAHVERSORGUNG.....	8
5.8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	8
5.9	LÄRMSCHUTZ	8
6	BODENDENKMALPFLEGE	9
7	KOSTEN.....	9
8	BODENORDNENDE MAßNAHMEN UND MAßNAHMEN ZUR PLANREALISIERUNG.....	9
9	BISHERIGER UND GEPLANTER VERFAHRENSVERLAUF	9
10	RECHTSGRUNDLAGEN.....	9

Teil II: Umweltbericht

BÜRO BLAU - Beratung und Planung für Stadt und Landschaft
Dipl.-Ing. Ingrid Lankenau, Badenstraße 9, 18439 Stralsund
Telefon 03831/703443, Telefax 03831/703444

Satzung

1 Planungserfordernis, Anlass und allgemeine Zielsetzung

Die Stadt Grimmen hat mittelzentrale Funktionen innerhalb der Region Vorpommern zu erfüllen. Deshalb besteht für sie in der Bereitstellung von Wohnraum eine wichtige Aufgabe. Bei der andauernden Abwanderung der Bevölkerung aus der Region kommt der Entwicklung der Städte eine besondere Bedeutung zu. Aufgrund des vom Vorrangstandort für Großgewerbeansiedlungen Pommerndreieck ausgehenden Angebotes an Arbeitsplätzen geht die Stadt Grimmen von einer positiven Bevölkerungsentwicklung aus.

Für die Stadt Grimmen ist die Entwicklung innerstädtischer Wohnstandorte von besonderer Bedeutung, dies gilt insbesondere auch für Einfamilienhäuser. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist für die Stadt nach wie vor vorhanden. Dies legt auch der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan dar. Die Nachfrage nach Wohnbauland besteht insbesondere für Einfamilienhäuser. Innerhalb der Einfamilienhausbebauung stellen Einzel- und Doppelhäuser wiederum die größte Nachfragegruppe dar. U.a. aufgrund der Nähe zur südlich des Plangebietes gelegenen Altstadt und der Nähe der Einkaufseinrichtungen und sozialen Infrastruktureinrichtungen bietet sich das Plangebiet als Wohnbaufläche an. Die Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Planung stellt eine zentrumsnahe innerstädtische Nachverdichtung dar. Das Wohngebiet bietet die Möglichkeit zur Parzellierung für ca. 22 Einzelhäuser als Einfamilienhäuser.

Das ca. 1,27 ha große Plangebiet angrenzend an die Stralsunder Straße ist bereits jetzt über die Straße "Am Röhrhorn" teilweise erschlossen und kann als Wohnstandort entwickelt werden. Aufgrund der umliegenden bestehenden Wohnbebauung, sowohl nördlich als auch südlich an die im U-Bogen verlaufende Straße "Am Röhrhorn" angrenzend, bietet sich eine Wohnbauentwicklung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geradezu an.

Die vorgesehene Wohnnutzung ist zurzeit im überwiegenden Teil des Plangebietes bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Lediglich im südwestlichen Bereich wäre eine Bebauung über § 34 BauGB ohne Bebauungsplan möglich. Baurecht für die Wohnbebauung soll mit dem Bebauungsplan geschaffen werden.

Weiterhin kann mittels des Bebauungsplanes eine städtebauliche Ordnung des Siedlungsrandes im westlichen Bereich in nordwestlicher Richtung erreicht werden.

Die Verkehrsflächen umfassen u. a. das Flurstück 287/3 und Teile des Flurstücks 295 und sind damit überwiegend im Eigentum der Stadt Grimmen. Für die verkehrliche Erschließung sind das Flurstück 385/1 und Teile der Flurstücke 288, 289 und 290/2 noch in öffentliches Eigentum zu überführen.

Die Bebauung des Gebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Belange von Natur und Landschaft sind deshalb gebührend zu beachten.

Plangrundlage für den Geltungsbereich ist ein digitaler Vermessungsplan, gemessen im Juli 2007 mit aus dem automatischem Liegenschaftskataster übertragenen Katastergrenzen.

2 Lage, städtebauliche Prägung und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rande der Altstadt von Grimmen. Ein einzelnes Grundstück ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut. Weitere Grundstücke werden als Garten oder Wiesen eingeschränkt genutzt und sind mit einzelnen Nebengebäuden bebaut. Über das Flurstück 274 führt die verkehrliche Erschließung einer südlich daran angrenzenden Tischlerei.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Süden von den Grundstücken von Neuberlin,
- im Norden von teilweise bebauten Einfamilienhausgrundstücken und Wiesenflächen,
- im Osten von der Stralsunder Straße und
- im Westen von Gartenflächen angrenzend an die Poggendorfer Trebel.

Die genannten Straßen, Wege und angrenzenden Grundstücke sind nicht mehr Bestandteil des Plangebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 274, 275, 276, 287/2, 287/3, 288, 289, 290/1, 290/2 und 291/1 der Flur 6, 385/2 der Flur 2 sowie Anteile der Flurstücke 295 der Flur 6 und 385/1 der Flur 2, alle Gemarkung Grimmen.

Plangrundlage für den Geltungsbereich ist ein digitaler Vermessungsplan, gemessen im Juli 2007 mit aus dem automatisierten Liegenschaftskataster in der Fassung vom 27.07.07 übertragenen Katastergrenzen.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben und planungsrechtliche Ausgangssituation

Das erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern weist die Stadt Grimmen als Mittelzentrum aus. Als Mittelzentrum sollte die Stadt Grimmen ihren Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb des eigenen Stadtgebietes bereitstellen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W dargestellt. Die geplante allgemeine Wohngebietsnutzung WA kann aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Wohnbaufläche erstreckt sich über die nördlich der Altstadt angrenzenden Siedlungsflächen und den Bereich der Stralsunder Straße.

Die Stadt Grimmen verfügt über einen mit Datum vom 19.6.2001 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Ausweisung des Plangebietes ist als Wohnbaufläche erfolgt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.1 BauGB kann somit entsprochen werden.

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das Wohngebiet Gutenbergstraße (VE Nr. 3.3 Wohnbebauung Gutenbergstraße), östlich des Plangebietes hat der B-Plan Nr.12 „Wohnpark am S.-Jürgen-Weg“ Rechtskraft erlangt. Weitere in Aufstellung befindliche oder genehmigte Bauleitplanungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Gebietes oder grenzen nicht an das Gebiet.

4 Bestand und gegenwärtige Nutzung

4.1 Das Plangebiet und seine Umgebung

Der der Grimmener Altstadt vorgelagerte Siedlungsbereich zeichnet sich als ein vorstädtisch geprägtes Gebiet aus. Unmittelbar südlich grenzt das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet „Altstadt“ an das Plangebiet an. Nördlich befindet sich ein Lebensmitteleinkaufszentrum. Nordwestlich grenzen die Wiesen eines Niederungsgebietes an das Plangebiet.

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden östlichen Seite der Stralsunder Straße befindet sich ein Sammelparkplatz für die Altstadt.

4.2 Verkehrserschließung

Ausgehend von der Stralsunder Straße wird das Plangebiet von der Straße "Am Röhrhorn" aus erschlossen, die die Funktion einer Anliegerstraße hat. Die Straße "Am Röhrhorn" ist im nördlichen Abschnitt mit Spurplatten befestigt und im weiteren Verlauf geschottert. Ein Begegnungsverkehr ist nicht möglich. Der westliche Bereich wird über eine Stichstraße, die als Radwegeverbindung weitergeführt, erschlossen.

Ein innerörtlicher Busverkehr ist aufgrund der Größe von Grimmen nicht erforderlich. Öffentliche Buslinien von Grimmen in Richtung Greifswald verkehren ab dem Bahnhofsvorplatz.

4.3 Freiraumversorgung

Eine wohnungsnaher Grünflächenfunktion mit einer Mindestgröße von 0,5 ha und max. 10 min. fußläufiger Erreichbarkeit, also maximal 350 - 400 m Wegeentfernung, kann der die Poggendorfer Trebel begleitende Uferweg übernehmen. Möglichkeiten für Aufenthalt im Grünen bietet der Stadtpark mit Schwanenteich und Tierpark in der Friedrichstraße südlich der Altstadt sowie und der Volkspark in der Straße der Solidarität. Beide Freiräume sind weniger als 750 m entfernt und liegen damit im Einzugsbereich siedlungsnaher Freiflächen. Gleichzeitig übernehmen sie auch eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet.

4.4 Soziale Infrastruktur und Nahversorgung

Eine Kindertagesstätte ist in der Greifswalder Straße. Die Grundschule befindet sich in der Altstadt in der Nordpromenade. Mit weiterführenden Schulen ist die Stadt Grimmen ebenfalls versorgt. Das Gymnasium mit Einzugsbereich für den südlichen Landkreis liegt im westlichen Stadtgebiet.

An der Stralsunder Straße ist ein Lebensmittelmarkt mit Bäckerei und Fleischerei gelegen. In der Altstadt befinden sich weitere Geschäfte zur Versorgung mit Waren des täglichen, des periodischen und des übergeordneten Bedarfs.

Satzung

4.5 Technische Infrastruktur

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die der Stadt Grimmen zur Verfügung stehenden Grundstücke zum geplanten Ausbau der Verkehrsflächen. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit öffentlichen Versorgungsmedien ist neu zu organisieren, da die vorhandenen Leitungen teilweise nicht ausreichend und sanierungsbedürftig sind.

Anschlussmöglichkeit für die Trinkwasserversorgung besteht direkt in der Stralsunder Straße, da die vorhandene Trinkwasserleitung Am Röhrhorn nicht ausreichend und sanierungsbedürftig ist.

Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Schmutzwassersystem gibt es am Pumpwerk Röhrhorn. Versorgungsträger ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG).

Eine Niederdruckgasleitung liegt in der Stralsunder Straße. Der zuständige Versorgungsträger ist die Gasversorgung Vorpommern GmbH.

4.6 Immissionen, Altlasten und sonstige Umweltbelange

Das Gebiet ist gekennzeichnet von einer ruhigen Wohnlage. Die Umweltbelange werden im Umweltbericht als Teil II der Begründung dargelegt. Geringe Geräuschimmissionen gehen vom Verkehr der Stralsunder Straße aus. Bei einer angrenzenden Tischlerei sind aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Es befinden sich im Plangebiet keine Altlastenverdachtsstandorte.

Der ZWAG weist darauf hin, dass zu prüfen ist, ob auf Grund der territorialen Lage des Grundstückes, die zu beplanende Fläche als Ausdehnungsfläche bei Hochwasser oder Rückstau dient. Demzufolge sind dementsprechende Vorkehrungen vom Erschließungsträger vor und während der Erschließung zu treffen. Es wird erklärt, dass auf Grund von Hochwasserereignissen der ZWAG jegliche Verantwortung bei Schäden gegenüber Dritten und finanzielle Aufwendungen zur Beseitigung dieser generell ablehnt. Weitere Ausführungen bezüglich der Ausdehnungsfläche bei Hochwasser oder Rückstau finden sich im Umweltbericht.

Das Plangebiet gilt als überschwemmungsgefährdet. Der Wasser- und Bodenverband Trebel weist darauf hin, dass ein Restrisiko zur Überschwemmung bei Niederschlagsmengen über HQ 100 für das Plangebiet besteht. Niederschlagsmengen, die zu einer Überschreitung des HQ 100 Wertes (Abflusswert im statistischen Mittel in den letzten 100 Jahren) von der Poggendorfer Trebel führten, traten in den vergangenen Jahren mehrfach ein (vgl. Umweltbericht).

Auf zeitlich begrenzte Immissionseinwirkungen auf das Bebauungsgebiet, ausgehend von direkt anliegenden Landwirtschaftsflächen, wird hingewiesen.

5 Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Wohngebiet soll mit individuell gestalteten Einfamilienhäusern bebaut werden. Gestalterische Vorgaben werden nicht getroffen.

Die Erschließung erfolgt über die noch auszubauenden öffentlichen Verkehrsflächen. Im westlichen Bereich erschließen zwei Stichwege die rückwärtigen Grundstücke und ein Grundstück von Neuberlin. Die wichtige Radwegeverbindung von der Stralsunder Straße zum westlichen Teil der Stadt wird in die Verkehrsführung integriert.

5.2 Flächenbilanz und städtebauliche Vergleichswerte

5.2.1 Anzahl der Wohnungen und Einwohner

Bei der Bebauung mit Einfamilienhäusern, i.d.R. Einzel- und Doppelhäusern und ein bis zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 entstehen je nach Größe der Grundstücke und Zahl der Wohneinheiten 22 bis 25 Wohneinheiten.

Es wird davon ausgegangen, dass der durchschnittliche Belegungsgrad der Wohnungen in der Stadt Grimmen im Jahr 2010 bei etwa 1,9 Einwohnern liegt.

ca. 22 - 25 Wohneinheiten

ca. 45 Einwohner

Satzung

Tab. 1: Bilanz der Flächennutzungen

	Fläche in qm
- öffentliche Verkehrsfläche	2.835
- private Verkehrsfläche	xx
- Wohnbauland	11.855
WA 1	10.810
WA 2	1.045
Gesamtfläche Plangebiet	14.690

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Alle Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll überwiegend, aber nicht ausschließlich dem Wohnen dienen. Dies entspricht der Weiterentwicklung des umgebenden Bestandes an den Straßen Am Röhrhorn und Neuberlin sowie der Stralsunder Straße mit Wohnnutzung, Läden und nicht störendem Gewerbe.

Nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke stehen zu den vorhandenen Nutzungen und dem angestrebten Gebietscharakter nicht im Konflikt und sind somit zulässig.

Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sollen an der Stralsunder Straße konzentriert werden und sind daher im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zulässig und im WA 1 nur ausnahmsweise zulässig.

Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften benötigen ein umfangreiches Stellplatzangebot. Dies ist städtebaulich im allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur bedingt verträglich. Die Nutzungen sind daher innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 mit der Ausnahme für Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Anlagen der Verwaltungen sollen in der Altstadt konzentriert werden. Innerhalb des Wohngebietes WA 1 wird für solche Nutzung ein zu hohes Verkehrsaufkommen und zu hoher Stellplatzbedarf erwartet. Sie sind daher hier ausgeschlossen. Für das Wohngebiet WA 2 an der Stralsunder Straße wird kein Konfliktpotential gesehen, hier sind die Anlagen für Verwaltungen daher ausnahmsweise zulässig.

Gartenbaubetriebe werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund ihres Flächenbedarfes ausgeschlossen. Die Art der Nutzung stünde im Konflikt mit der Bereitstellung möglichst vieler Wohnbaugrundstücke.

Tankstellen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da diese einen zusätzlichen Verkehr nach sich ziehen würden.

Die Möglichkeit der Ansiedlung wohnungsnaher Arbeitsplätze soll gegeben sein. Aufgrund der Nähe zur Altstadt wird für nicht störende Handwerksbetriebe und für Räume für freie Berufe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein geeigneter Ansiedlungsbereich gesehen. Zur künftigen Wohnbebauung sind keine Konflikte zu erwarten.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern lässt eine Reduzierung der Grundflächenzahl zu. Gleichzeitig soll der Versiegelungsgrad auf ein Minimum reduziert werden, um das Niederschlagswasser im Gebiet versickern zu können. Es ist daher im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine GRZ von 0,3 festgesetzt. An der Stralsunder Straße soll dichter gebaut werden können. Hier ist die GRZ daher nicht reduziert und mit 0,4 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im WA 1 mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung in Höhe der klassischen Einfamilienhausbebauung mit einem Geschoss und zusätzlichem Dachgeschoss. Ein weiteres Vollgeschoss ist nur als Staffelgeschoss zulässig. Mit dieser Ausnahmeregelung wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 einem derzeit modischen Haustyp im Einfamilienhausbau Rechnung getragen. Das Staffelgeschoss ersetzt hier das Dachgeschoss, es zählt aber aufgrund der gegenüber dem Erdgeschoss geringeren Grundfläche nach Landesbauordnung als Vollgeschoss.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann zweigeschossig, bei einem Staffelgeschoss auch dreigeschossig gebaut werden. Das Gebäude im Bestand zählt zwei Vollgeschosse. Dem entspricht die Festsetzung der zwei Vollgeschosse. Aufgrund der hohen Geschosse des Bestandsgebäudes ist aber eine höhere Bebauung ebenfalls verträglich. Soll ein drittes Vollgeschoss gebaut werden, ist dieses als Staffelgeschoss zulässig.

Satzung

Die Sockelhöhe im allgemeinen Wohngebiet WA 1, definiert als Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoss, ist mit mindestens 6 m über HN festgesetzt. Hierüber soll eine Überflutung der Erdgeschosse bei Rückstau der Poggendorfer Trebel ausgeschlossen werden. Die Straßenoberkante nahe der Poggendorfer Trebel beträgt derzeit 5,70 m, die Böschungsoberkante der Poggendorfer Trebel wird mit 5,50 m angenommen. Sollte die Poggendorfer Trebel über die Ufer treten, besteht bei Einhaltung der Sockelhöhe daher keine Gefährdung einer Überflutung der Wohnungen.

Mit Ausbau der Straße wird diese angehoben. Auch die Baugrundstücke sollten entsprechend angehoben werden. Die minimale Sockelhöhe liegt dann nur geringfügig oder mit weiterer Entfernung zur Poggendorfer Trebel und mit Näherrücken zur Stralsunder Straße nicht mehr über der Geländehöhe. Der Umweltbericht geht ebenfalls auf die Überflutungsproblematik ein.

5.3.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sollen von locker zueinander stehenden Einzel- und Doppelhäusern mit deren Hausgärten geprägt werden. Deshalb wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise mit der Zulässigkeit dieser Haustypen festgesetzt. An der Stralsunder Straße sind zusätzlich Hausgruppen zulässig. Der Möglichkeit einer engeren Bebauung hier wird damit Rechnung getragen. Der Abstand der Baugrenzen von der Straße „Am Röhrhorn“ beträgt mindestens 2 m. Terrassen, Wintergärten, Loggien und Erker können auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Zur Stralsunder Straße ist eine Grenzbebauung entsprechend des Bestandes und der Bebauung Richtung Altstadt zulässig. Die Stellung der Bebauung soll nicht stärker geregelt werden. Die Stellung im Einzelnen richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung.

5.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Straße "Am Röhrhorn" mittels eines U-Bogens zurück an die Stralsunder Straße und weiter ab dem Abzweig bis an die Poggendorfer Trebel. Sie endet hier mit einer Wendemöglichkeit. Die Straße „Am Röhrhorn“ ist in ihrer Gesamtheit auszubauen für den mit der Bebauung des Plangebiets zu erwartenden Verkehr. Die über die Poggendorfer Trebel zu den westlichen Wohngebieten verlaufende Radwegeverbindung wird ebenfalls hierüber geführt.

Ab der Verlängerung der Straße „Am Röhrhorn“ Richtung Poggendorfer Trebel, also außerhalb der Radverkehrsstrasse, erfolgt die Verkehrsführung im U-Bogen im Einrichtungsverkehr.

Einzelne rückwärtig gelegene Baugrundstücke werden über private Stichstraßen erschlossen, festgesetzt mittels Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Privatstraßen mit Mischverkehr. Die zu den Grundstücken führenden Ver- und Entsorgungsleitungen sollen möglichst im Straßenraum verlegt werden.

Das Grundstück eines zurzeit über das Flurstück 274 erschlossenen Gewerbebetriebes (Tischlerei) kann auch künftig von der Straße "Am Röhrhorn" aus verkehrlich erschlossen werden.

Die Breite der Verkehrsfläche ergibt sich aus der Fahrbahnbreite und dem Bankett. Es ist für den nördlichen Abschnitt von "Am Röhrhorn" der Begegnungsfall Lkw / Radfahrer anzunehmen. Bei Tempo 30 muss die Fahrbahnbreite daher mindestens 4 m betragen. Die Verkehrsfläche ist durchgängig breiter festgesetzt, so dass ausreichend Bankettfläche zur Verfügung steht. Grundstücksankäufe für die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Wenderadien erforderlich.

Das Müllfahrzeug befährt ebenfalls im Einrichtungsverkehr den U-Bogen von „Am Röhrhorn“. Der Wenderadius am Ende der Sackgasse muss daher nicht auf die Größe für ein Müllfahrzeug ausgelegt sein. Das Müllfahrzeug befährt auch nicht die als private Verkehrsflächen festgesetzten Privatstraßen. Die Mülltonnen dieser Anlieger werden am Tag der Abholung an die öffentliche Verkehrsfläche gebracht. Hier ist eine entsprechende Aufstellfläche im Wohngebiet als Fläche für Gemeinschaftsanlagen der Zweckbestimmung Abfallsammelstelle festgesetzt.

Sichteinschränkungen gibt es an der bestehenden südlichen Einmündung von "Am Röhrhorn" auf die Stralsunder Straße. Im Zuge der Straßenbaugenehmigung ist zu prüfen, ob die Aufstellung eines Sichtspiegels erforderlich wird.

Private Stellplätze in Garagen mit einer Fußbodenhöhe unter 6 m über HN sind wegen der Überflutungsfahr durch die Poggendorfer Trebel ausgeschlossen.

5.5 Freiraumversorgung, Grünordnung

Durch das Gebiet führt eine wichtige Radwegeverbindung. Bei der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche ist dies in der Breite der Fläche mit berücksichtigt.

Satzung

5.6 Natur und Landschaft

Die Eingriffsregelung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden. Im Wesentlichen besteht der Eingriff in der Beseitigung von Vegetation und zugehöriger Fauna zuvor als Gärten und Wiesen genutzter Flächen. Weitere Ausführungen erfolgen im Umweltbericht.

Im Bebauungsplan ist Vorsorge zu treffen, den Eingriff zu minimieren und verbleibende Folgen möglichst auszugleichen. Aufgrund der zu erwartenden kleinen Grundstücke soll der Ausgleich nicht im Gebiet stattfinden. Ausgleichsflächen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gefunden.

Im Baumbestand überwiegen Obstbäume. Einzelheiten sind im Umweltbericht ausgeführt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

5.7 Soziale Infrastruktur, Nahversorgung

Bei 22 bis 25 neu im Gebiet entstehenden Wohneinheiten werden nur wenige Schüler zusätzlich zu beschulen sein. Daraus ergeben sich im Schulbereich keine Kapazitätsprobleme. Dies gilt sowohl für den Grundschulbereich als auch für den weiterführenden Schulbesuch ab Klassenstufe 7. Ausweitungen anderer sozialer Infrastruktur oder der Nahversorgung sind ebenfalls nicht erforderlich.

5.8 Technische Infrastruktur

Der ZWAG bietet den Anschluss zur Schmutzwasserentsorgung. Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Schmutzwassersystem gibt es am Pumpwerk Röhrhorn.

Für die Niederschlagswasserentsorgung besteht kein Anschlusszwang. Es wird davon ausgegangen, dass ein Teil des Niederschlagswassers über vorhandene Gräben der Poggendorfer Trebel zugeführt wird. Das Niederschlagswasser, welches nicht über das vorhandene Grabensystem abgeleitet werden kann, soll über eine öffentliche Erschließung abgeleitet werden. Sowohl Grabensystem als auch öffentliche Leitungsentwässerung leiten in die Poggendorfer Trebel ein (vgl. Umweltbericht). Die Verteilung zwischen vorhandenem Grabensystem und öffentlicher Erschließung wird im Zuge der Erschließungsplanung geklärt. Eine Rückstaumöglichkeit in das Leitungssystem wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Planer wird dazu in Kenntnis gesetzt.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung mit Trinkwasser, Abwasser und Regenwasser. Für die Erschließung des Plangebietes stehen im öffentlichen Raum nicht ausreichend Flächen zur Verfügung. Ein Ausweichen auf private angrenzende Flächen war unabdinglich. Das Flurstück 275 im Plangebiet ist mit einem Leitungsrecht belastet worden.

Für die bauliche Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h für eine Löschzeit von zwei Stunden jederzeit bereitzustellen. Hydranten befinden sich in der Stralsunder Straße und der Gutenbergstraße. Der ZWAG stellt gemäß der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV), Trinkwasser zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung gilt damit als gesichert.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei Anschluss an die vorhandene Niederdruckleitung in der Stralsunder Straße möglich.

Der Anlagenbestand der E.ON edis AG (Niederspannung und Mittelspannung) quert das Plangebiet. Dieser ist bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen.

Eine Erschließung des Gebietes mit Kabelfernsehen wird vom zuständigen Träger, der PrimaCom Region Schwerin GmbH, aus ökonomischen Gründen nicht erfolgen.

Die Abfallbehälter der Wohnbebauung der Stichstraße am Röhrhorn Richtung Gutenbergstraße muss am Tag der Entsorgung zur Einmündung am U-Bogen gebracht werden. Die Abfallbehälter kommen am Rand des öffentlichen Straßenraum zu stehen.

Bis zur Fertigstellung der Verkehrserschließung (Einrichtungsverkehr, Fertigstellung der Schleppkurven für ein 3 – achsiges Müllfahrzeug) sind die Abfallbehälter und Wertstoffe am Entsorgungstag weiterhin in der Stralsunder Straße durch den Bürger zur Entsorgung bereit zu stellen.

5.9 Lärmschutz

Zum Schutz vor den Lärmemissionen der südlich angrenzenden Tischlerei wird in einem Teilbereich des WA 1 der Lärmpegelbereich III mit passiven Schutzmaßnahmen festgesetzt. Weiteres führt der Umweltbericht aus.

Satzung

6 Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet "Altstadt" an, welches ein Bodendenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes darstellt.

7 Kosten

Die öffentliche Erschließung des inneren Gebietes soll von der Stadt Grimmen vorgenommen werden. Teile der Erschließungskosten werden gemäß Straßenausbausatzung auf die Anlieger umgelegt.

Insgesamt werden 420 laufende Meter Verkehrsfläche mit einer Neuverlegung von Ver- und Endsortungsleitung gebaut werden. Pro Meter werden 950 Euro veranschlagt. Die Gesamtbaukosten betragen rund 400.000 Euro.

8 Bodenordnende Maßnahmen und Maßnahmen zur Planrealisierung

Das Parzellieren der Baugrundstücke wird privatrechtlich geregelt.

Die Stadt Grimmen strebt eine zügige Erschließung und Vermarktung des in eigenem Eigentum befindlichen Teiles des Wohnbaugebietes an.

9 Bisheriger und geplanter Verfahrensverlauf

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Juni 2007 gefasst.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form eines öffentlichen Erörterung der Grundzüge der Planung (Vorentwurf) am 31.07.2007 durchgeführt.
3. Auf der Basis des Vorentwurfes fand im August 2007 eine erste Behördenbeteiligung statt.
4. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde im Oktober 2007 gefasst werden. Die öffentliche Auslegung und erneute Behördenbeteiligung wurde ab November 2007 durchgeführt.
5. Der Abwägungsbeschluss ist im März und im Mai 2008 erfolgt.
6. Der Satzungsbeschluss soll im Dezember 2010 erfolgen.

10 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Satzung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 31.7.2009 sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. 4. 2006, zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 12.7.2010. Sonstige Planungsgrundlagen stellen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.4.93, die Planzeichenverordnung, das Bundesnaturschutz-, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Landesnaturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) dar.