

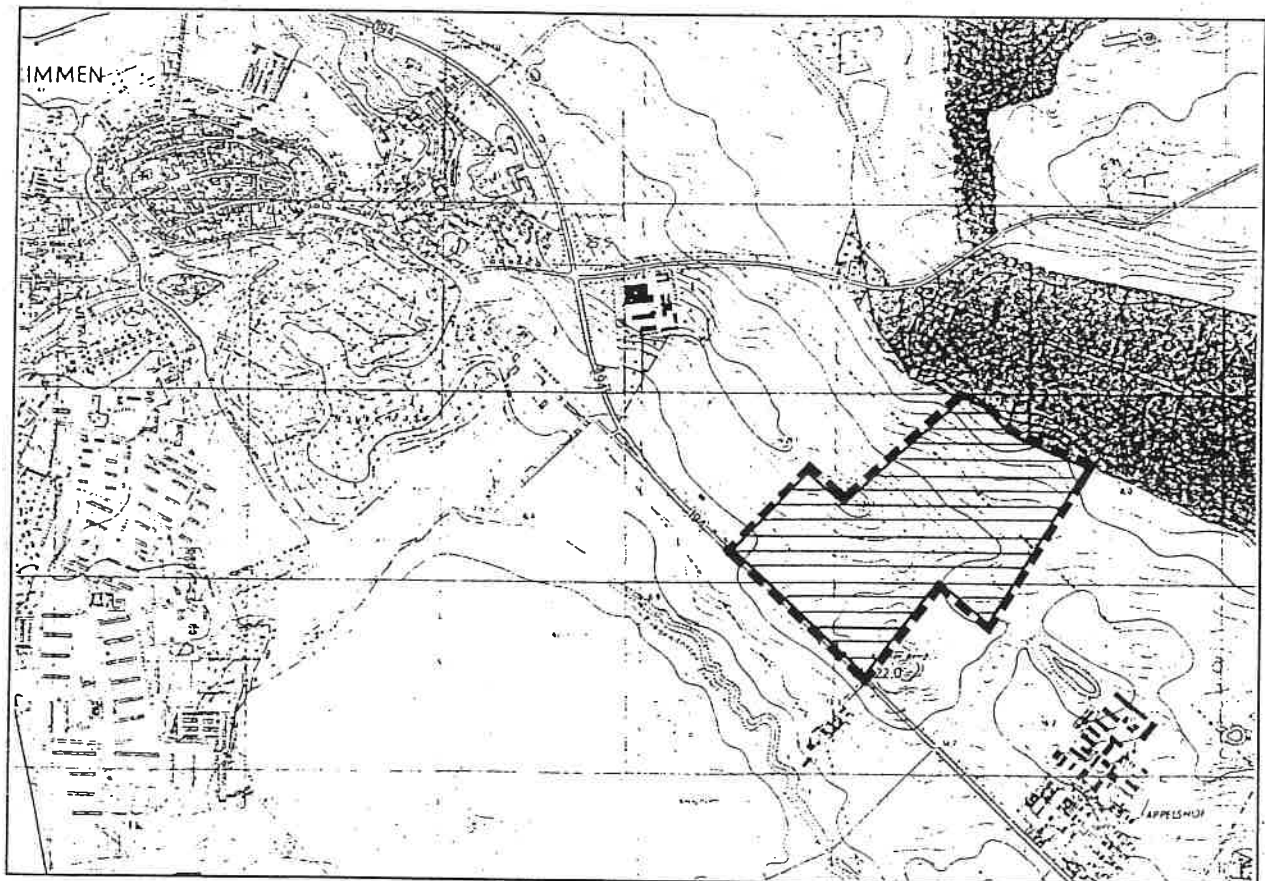
STADT GRIMMEN

Bebauungsplan Nr. 2.2 „Am Stadtwald“

mit Örtlichen Bauvorschriften

1. Änderung

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan: 1 : 20.000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0
Telefax 0441/97201-99

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung der Planaufstellung
2. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes
3. Planungsvorgaben
4. Bestand und gegenwärtige Nutzung
5. Inhalt und Auswirkungen der Planung
6. Hinweise und Verfahrensvermerke

Bearbeitungsstand: 22. Februar 1996

1. Anlaß und allgemeine Zielsetzung

In dem nördlichen Teil des Planbereiches wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.2 ein großflächiges Industriegebiet festgesetzt. Aufgrund der heutigen Grundstücksnachfrage soll das Gebiet kleinteiliger, als im Bebauungsplan vorgesehen, genutzt werden. Zur Erschließung des Gebietes wird eine neue Stichstraße notwendig.

Es muß ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2.2 durchgeführt werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB ausreichend.

Im Zusammenhang mit dieser inhaltlichen Änderung des Bebauungsplanes wird die rechtskräftige Planzeichnung auf die aktuelle Flurkarte übertragen. Somit sind aus der neuen Planzeichnung die heutigen Flurstücke, die durch den Bau der Erschließungsanlagen und deren Einmessung entstanden, zu ersehen.

2. Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Am Stadtwald“ umfaßt den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.2.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 ist aus der Übersichtskarte auf Seite 1 zu ersehen.

3. Planungsvorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan sind für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 gewerbliche Bauflächen dargestellt. Es ist keine Änderung des Flächennutzungsplanentwurfs notwendig, da die Festsetzungen im Bebauungsplan so erhalten bleiben.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Am Stadtwald“ weist Industrie- und Gewerbegebiete aus. Zudem umfaßt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

3.3 Landschaftsplanung

Für den gesamten Bereich des Gewerbegebietes wurde zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 ein Grünordnungsplan erarbeitet. Diese Aussagen sind in dem Bebauungsplan Nr. 2.2 übernommen und entsprechend festgesetzt worden.

Die Ziele des Grünordnungsplanes werden in dem Änderungsverfahren berücksichtigt.

4. Bestand und gegenwärtige Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.2 liegenden Flächen wurden bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt. Es handelte sich hierbei um Ackerland. Ein Teil dieser Flächen wurde inzwischen bebaut und unterliegt nun gewerblicher Nutzung.

Südlich des Gewerbegebietes liegt in einiger Entfernung der Ortsteil Appelshof, mit einigen Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Betrieben.

5. Inhalt und Auswirkungen der Planung

5.1 Art und Maß der Nutzung

Ziel der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Am Stadtwald“ ist die bessere Nutzbarkeit des Industriegebietes GI 1. Daher wird nördlich der Planstraße C eine Stichstraße das Industriegebiet besser erschließen. Anschließend an die Stichstraße entsteht nördlich ein Grünstreifen bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Industriegebiet

Die Festsetzungen bezügl. des Industriegebietes GI 1 des Bebauungsplanes Nr. 2.2 werden nicht geändert.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird weiterhin als Industriegebiet GI festgesetzt. Es wird, wie bisher, eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschößflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche wurde auf 40 % festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe in dem Industriegebiet beträgt weiterhin maximal 15 m.

Die Baugrenzen werden entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 2.2 in einem Abstand von 5 m entlang der neuen Stichstraße bzw. des Grünstreifens geführt. Im Ergebnis entstehen dann zwei überbaubare Flächen, mit der Ausweisung GI 1 im Sinne des Bebauungsplanes Nr. 2.2.

5.2 Öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In der Verlängerung der Stichstraße wird vom Wendehammer nach Norden eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie trifft im Norden auf die bereits festgesetzte Pflanzfläche. Diese neue, öffentliche Grünfläche wird zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie hat eine Breite von 15 m. In Zukunft wird sie einen Wirtschaftsweg, eine Feldhecke und Flächen zur Entwässerung aufnehmen. Mit Anlage dieses Grünstreifens ist daher zugleich ein Anschluß an die vorhandenen Flächen für Oberflächenentwässerung gegeben.

5.3 Natur und Landschaft

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 wird sich der Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BNatG gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.2 ändern.

Der Änderungsbereich ist heute als Industriegebiet mit einer GRZ von 0,5 und einer maximalen Überschreitung von 40 % festgesetzt. Für den Bereich der neuen Verkehrsfläche ist davon auszugehen, daß die Versiegelung 50 % überschreiten wird.

Dem steht die neue Festsetzung eines 15 m breiten Grünstreifens gegenüber. Dieser Grünstreifen wird in Zukunft eine Feldhecke, einen Wirtschaftsweg und Flächen zur Oberflächenentwässerung umfassen. In diesem Bereich wird der Eingriff gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erheblich minimiert.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, daß der Eingriff im Sinne von Natur und Landschaft, bedingt durch den Bau der Stichstraße, im Plangebiet durch die Anlage des Grünstreifens ausgeglichen wird.

6. Hinweise und Verfahrensvermerke

Hinweis

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Am Stadtwald“ gelten die textl. Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 2.2.

Verfahrensvermerke

Diese Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Grimmen zusammen mit der als Satzung beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Am Stadtwald“ in der Sitzung am 11.4.96 beschlossen.

Grimmen, den 12.4.96


Der Bürgermeister

