

Begründung

zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet

Stralsunder Straße, Gemarkung Grimmen, Flur 3, Flurstück
76/4, 70/3 teilw., 1/6 teilw., 75 teilw.

1. Erfordernis des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Die Firma **Joachim Ducho Bauträger GmbH**
Berner Straße 7
14772 Brandenburg

beabsichtigt, auf den Grundstücken Flurstück 76/4, 70/3
teilw., 1/6 teilw., 75 teilw. folgendes Vorhaben auszu-
führen:

Name: **"Wohnpark Stralsunder Straße", Grimmen**

Wohnbauvorhaben

Eine 3- bis 4geschossige Terrassenhauszeile mit 57 WE und
1100 m² Geschäftsfläche im EG zur Stralsunder Straße hin
orientiert.

Zwei geschwungene zweigeschossige reihenhausartige Wohn-
zeilen mit 28 WE.

Die Terrassenhauszeile ist ein Gebäude in Schottenbauweise
mit 2 Giebeltreppenhäusern, einem Haupttreppenhaus in der
Mitte des Gebäudes und einer Mittelflurerschließung.

Das Kellergeschoß ist als Tiefgarage ausgebildet und bietet
den Anwohnern ausreichend Stellplätze.

Das EG bietet zur Stralsunder Straße hin Geschäftsflächen,
zur Ost-Seite 2geschossige Maisonette Wohnungen mit Winter-
garten und Terrasse, als auch ca. 56 m² Gartenfläche.

Die verbleibenden Geschoßflächen enthalten Wohnungen von
49 - 127 m², deren Schlüssel sich nach der Nachfrage rich-
tet.

Das Gebäude wird monolithisch erstellt.

Mit den Dämmwerten von 0,4 W/m²K für Außenwandflächen
0,5 W/m²K für Keller- und Garagen-
decken
0,3 W/m²K für Dachflächen
1,9 W/m²K für Glasflächen

entspricht es der Wärmeschutzverordnung.

So wird die Außenwand mit Vollwärmeschutz und weißem Putz versehen, im Sockelbereich grau.

Das Flachdach erhält eine erforderliche Wärmedämmung. Die Dachdichtung wird mit Rundkiesel geschützt. Die Satteldächer werden wärme gedämmt und mit roten Dachziegeln gedeckt.

Fensterelemente werden in Kunststoff oder Holz ausgeführt, als auch Schaufensteranlagen und Wintergarten in gleichem Material.

Die Loggien erhalten ein selbsttragendes Geländer mit vorgesetzten Pflanztrögen aus asbestfreiem Eternit der Größe 60 x 50.

Konstruktiv nicht notwendige Wände werden in Trockenbau ausgeführt.

Die Wohnungen werden im gehobenen Standard ausgerüstet.

Die Reihenhausezeilen sind in gleicher Konstruktion, allerdings von geringerer Bautiefe. Jeweils 2 Reihenhäuser werden über einen gemeinsamen Eingang mit Flur und getrennten, innenliegenden Treppenanlagen erschlossen. Gegenüber des Hauseinganges befindet sich die Terrasse mit Garten. Das Reihenhaus am südlichen Ende jeder Gebäudezeile wird über einen giebelseitigen Eingang erschlossen.

Die Freianlagen sind zur Stralsunder Straße hin durch eine Fußgängerzone bestimmt. Daran schließen sich die Notfahrwege zu den Reihenhausezeilen und die rückseitige Feuerwehrezufahrt zum Terrassenhaus an. Ein Kleinkinderspielplatz bildet das Zentrum der freien Grünanlage, die als Park mit ausreichender Baum- und Strauchbepflanzung versehen ist.

Die Zufahrten zu den Reihenhausezeilen und die rückseitige Feuerwehrezufahrt zum Terrassenhaus sind nur den Bewohnern und Notfahrzeugen vorbehalten.

Die Ausführung erfolgt nach Regelquerschnitt AW1 (PKW/R < 30 km/h).

Die nördliche Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen erfolgt nach Regelprofilen AW1.

Die Bauausführung erfolgt mit Gitterrasensteinen.

Die Fußwege sind in einer Breite von 1,5 m ausgeführt mit Betonpflaster auf wasserdurchlässiger Kiespackung.

Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben ist aus den nachfolgenden Gründen nach den §§ 34 und 35 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig.

Das Grundstück liegt nicht im Zusammenhang bebauter Ortsteile und ist als Wohnbebauung mit 85 WE im Außenbereich nicht zulässig.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Die Durchführung des Vorhabens ist aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse dringlich:

- dringender Wohnungsbedarf der Bewohner Grimmens
- weitere Gewerbeflächen am Stadtkern

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB kann nicht abgewartet werden, da möglichst kurzfristiger Baubeginn zur Deckung des Wohnungsbedarfs.

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da durch dieses Vorhaben die Stadtkernstruktur übergreifend vor dem Stralsunder Tor weitergeführt wird.

3. Inhalt der Planung

Neben der Festlegung des Inhaltes des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Festsetzungen erforderlich:

Das Flurstück 76/4 wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, womit es dem Mischcharakter aus hauptsächlichem Wohnen und Gewerbe bei einer standortgerechten Bebauungsdichte nachkommt.

Des weiteren wird festgesetzt, auf dem Flurstück 76/4 mindestens 17 öffentliche Stellplätze einzurichten.

Folgende Anlagen und Einrichtungen sind im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht zulässig:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

Der Ausschluß dieser Anlagen rechtfertigt sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

Es sollen vorwiegend Wohnungen entstehen. Für größere Betriebe ist bei vorgesehener Bebauung kein Platz.

4. Umweltverträglichkeit

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf die Umwelt werden die Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan übernommen.

5. Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan muß in verkehrlicher und in ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht erschlossen werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch:

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Grimmen Grellenberger Straße 60.

Die Strom- (Gas-/Fernwärme-) versorgung ist durch

HGW HanseGas GmbH Marienstraße 28, Greifswald und
MEVAG Marienstraße 28, Greifswald

sichergestellt.

Eine überschlägige Ermittlung ergibt folgende Erschließungskosten:

- Straßen	DM 510.000
- Kanalisation	DM 250.000
- Wasserversorgung	DM 50.000
- Stromversorgung	DM 80.000

Die Kosten für die Erschließung übernimmt der Vorhabenträger

Joachim Ducho Bauträger GmbH
Berner Straße 7
14772 Brandenburg

6. Notwendige Veränderungen des VE-Planes gegenüber der Fassung vom 19.07.1993

6.1 Terrassenhauszeile

Im Zuge der Erarbeitung der Genehmigungsunterlagen für die Terrassenhauszeile ergaben sich konstruktiv notwendige Veränderungen bezüglich der geplanten Gebäudeeinfahrt zur Tiefgarage und eine geringfügige Geschossigkeitsverschiebung infolge einer Optimierung der nutzbaren Flächen des Gebäudes, mit dem Ziel, dem vorhandenen Wohnungsbedarf der Bürger mit einer höher ausgelegten Wohnungsanzahl gerecht zu werden.

Folgende Veränderungen wurden in den VE-Plan eingearbeitet:

- **Die Einfahrt der Tiefgarage wurde von der Nordseite auf die Südseite gelegt.**

Im Zuge der exakten Durcharbeitung des Projektes hat sich gezeigt, daß durch die geplante Höheneinordnung des Gebäudes das max. Gefälle der Einfahrt überschritten wurde und eine Verschwenkung der Zufahrt im geplanten Bereich eine konstruktiv problematische Lösung dargestellt hat. Durch die lagemäßige Einordnung des Gebäudes bot sich im Bereich des Südgiebels in bezug auf die größere Entfernung zur Straße eine technisch bessere Anbindung der Gebäudezufahrt.

- **Gewährleistung der rückseitigen Feuerwehrezufahrt zum Terrassenhaus.**

Der geplante 1,5 m breite Fußweg auf der Ostseite des Terrassenhauses muß als 3,0 m breiter Fahrweg für Feuerwehr und andere Notfahrzeuge ausgebaut werden. Um den Anteil an begrünten Flächen nicht zu minimieren, wurde der straßenseitige Fußgängerbereich vor den Geschäften um 2,0 m auf eine jetzige Breite von 5,0 m verschmälert. Der mittlere Zugang von der Stralsunder Straße zum Fußgängerbereich mußte entsprechend angepaßt werden, bleibt aber in der ursprünglichen Gestaltung erhalten.

- **Optimierung der Nutzflächen im Gebäude.**

Um dem geplanten Wohnungsbedarf der Bürger besser gerecht zu werden, erfolgte eine Optimierung des Gebäudes hinsichtlich der nutzbaren Flächen. Daraus ergab sich eine wesentliche Verringerung der max. Grundfläche des Gebäudes. Auch im 2. Obergeschoß wird die max. Grundfläche aus konzeptionellen Gründen um das Maß unterschritten, welches im Dachgeschoß zur Einhaltung der gesamten Bruttogrundfläche wiederum aufgeschlagen wurde. Durch diese Überarbeitung wurde es erforderlich, die Grenzen der unterschiedlichen Geschossigkeiten zu verschieben. So erhält man im Süden den größeren Dachgeschoßbrücksprung.

Mit der Konzeption werden den Bürgern der Stadt Grimmen zur Deckung des Wohnungsbedarfs jetzt 57 WE statt der bisher geplanten 48 WE angeboten.

6.2 Reihenhausbauung

- **Veränderung der max. Grundfläche**

Die ursprüngliche Reihenhauskonzeption mit 14 WE wurde mit der Zielstellung mehr Wohnraum zu schaffen überdacht und dahingehend verändert, daß in jedem Reihnhaus bei Beibehalten der Geschossigkeit 2 in sich abgeschlossene Wohnungen entstanden sind. Um die vorhandenen Flächen optimal als Wohnflächen zu nutzen, wurde die Einzelhauserschließung dahingehend überarbeitet, daß jeweils 2 Reihenhäuser über einen gemeinsamen Eingang mit Flur und getrennten, innenliegenden Treppenanlagen erschlossen werden.

Somit wurde die Möglichkeit geschaffen den Bürgern statt der ursprünglich geplanten 14 WE nunmehr 28 WE zur Verfügung zu stellen. Die Erhöhung der geplanten WE-Anzahl um 14 Wohnungen bietet die Voraussetzung, dem vorhandenen Wohnungsbedarf der Bürger besser gerecht zu werden.

Mit dem Ziel mehr Wohnraum zu schaffen, ergibt sich durch die Optimierung der Flächen innerhalb des vorhandenen Baufensters für die Reihenhauszeile eine Überschreitung der max. Grundfläche um 30 m². Die Bruttogrundflächen der einzelnen Geschosse mußten aus Gründen der funktio- nellen Gestaltung innerhalb der WE gegenüber den jetzigen Festlegungen erhöht werden, liegen aber unter der max. Grundfläche, die bei völliger Ausnutzung des Baufeldes von derzeit GR max = 750 m² auf GR max = 780 m² festge- legt werden muß.

Die mit der detaillierteren Planung erfolgten Untersuchung des Baugrundes ergaben, daß die Errichtung eines Keller- geschosses unter den Reihenhäusern nur mit extem hohen konstruktiv-technischen Aufwand verbunden ist, so daß zum jetzigen Planungsstand auf die Errichtung eines Keller- geschosses verzichtet wird.

7. Verwirklichung

Der o.g. Vorhabenträger hat sich verpflichtet, den Vorhaben- und Erschließungsplan 24 Monate nach Baugenehmigung zu ver- wirklichen.

Brandenburg, d. 17.10.1994

(Ort, Datum)

