

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUBGSPLAN NR. 8 PLAU/PLÖTZENHÖHE KASTANIENENALLEE

1. VERFAHRENSABLAUF

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 mit den Änderungen vom 31. August 1990 Bundesgesetzblatt II Seite 889, 1122. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nummer 56/97 vom 18.3.97 eingeleitet.

2. INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Flächennutzungsplan der Stadt Plau vom 28.6.1990, Beschluß Nummer 11/90, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar.

3. ANLASS DER PLANUNG

Für eine geordnete Erweiterung der Stadt zur Schaffung dringend benötigten Wohnraumes sind geeignete Flächen auszuweisen. Auf dem Wohnbauland sollen ausschließlich Einzel bzw. Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise errichtet werden können.

Das Plangebiet wird begrenzt im Süden durch die Uhlandstraße, im Westen durch die Westgrenze der Straße "Hinterm Remel", Flurstück 125/7 bzw. durch die Grenzen der Flurstücke 124/1 (Wald) und der Flurstücke 126, 186/3 und 187/17, im Osten durch das westliche Seeufer des Plötzensees, sodann nördlich durch die Nordgrenze der Flurstücke 202/1 und 203 über den Weg 125/7 auf die Spitze des Flurstücks 187/17 zulaufend.

Das Plangebiet umfaßt ca. 12,12 ha.

4. ANGABEN ZUM BAUGELÄNDE

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Plötzenhöhe, etwa 3 km vom Stadtzentrum Plau entfernt. Im Süden schließt es an die Bebauung zwischen Uhlandstraße und Herman-Nieman-Straße an. Ein Teil der Bauflächen entlang der Uhlandstraße und der Kastanienallee ist bereits mit Einzelhäusern bebaut, die übrigen Flächen waren landwirtschaftlich genutzt und liegen jetzt brach; sie sind im Besitz privater Eigentümer.

Das Gelände weist eine leicht bewegte Topographie auf, mit Höhenunterschieden von etwa 5.0 m. Auf dem Flurstück 180/8 hat sich eine kleine Kuppe gebildet, die nach Norden vermutlich durch Kiesgewinnung relativ steil abfällt.

GEBÄUEDBESTAND

Der südliche Teil des Geländes ist entlang der Kastanienallee regellos mit Einzelhäusern, die teilweise erst nach 1991 errichtet wurden, Garagen und Schuppen bebaut, die, soweit sie erhaltenswert sind, in die Planung einbezogen wurden.

An der Ecke Uhlandstraße - Hinterm Remel im Südwesten befindet sich ein Heizwerk, das ausschließlich für die Versorgung des Seehotels an der Hermann-Niemann-Straße gebaut wurde.

BAUMBESTAND

Entlang der Kastanienallee, an der Ostseite des Geländes besteht eine erhaltenswerte Wallhecke, über das gesamte Gelände verstreut, besonders in der südlichen Hälfte stehen ältere und größere Einzelbäume und Baumgruppen, größtenteils Kiefern und Eichen, die in die Bebauung einbezogen werden müssen.

Die Hecke und die Bäume sind geschützt durch die Baumschutzverordnung.

Die Uferzone zwischen Kastanienallee und Plötzensee wird als Fläche für den Naturschutz gem. § 9, Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt. Das gleiche gilt für die Restparzellen westlich der Straße Hinterm Remel, die an den Wald anschließen.

5. PLANINHALT

5.1. Erschließung

Fahrverkehr zum Wohngebiet wird von der Eichbaumsallee, über "Hinterm Remel" erfolgen; diese Straße wird als Sackgasse für den Fahrverkehr ausgebaut. Sie wird dann nur noch für den Fußgänger- und Radfahrverkehr weitergeführt. Die innere Erschließung erfolgt über befahrbare Wohnwege, die so angelegt werden, daß Rundum- und Durchgangsverkehr weitgehend vermieden oder erschwert wird.

Der vorhandene Straßenzug Goetheweg wird ausgebaut. Die Fahrbahnbreiten sollen möglichst schmal gehalten und eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h, bzw. 7 km/h angestrebt werden. Die Kastanienallee wird als Anliegerstraße mit Richtungsverkehr ausgebaut. Mit Rücksicht auf die Wallhecke ist eine Begradigung der Fahrbahn nicht vorgesehen. Die Fahrbahndecke soll als wassergebundene Decke ausgeführt werden.

Die Fahrspur der Straße "Hinterm Remel" verläuft zzt. ungeordnet und teilweise ausserhalb der Straßenparzelle, die Baumkronen des westlich angrenzenden Waldes sind über diese Parzelle teilweise hinweggewachsen; geringe Eingriffe in den Baumbestand werden sich hier nicht vermeiden lassen.

Radfahrer benutzen die Fahrbahnen und Fußwege.

Fußgängerverbindungen bestehen innerhalb des Gebietes zwischen den neu angelegten Straßen untereinander und zur Kastanienallee. Weitere Wegeverbindungen bestehen ausserhalb des Plangebietes in den angrenzenden Wald und zum Plötzensee.

5.0 VERSORGUNG

Zur Versorgung des Gebietes sollen kleine Ladengeschäfte zugelassen werden.

5.4 STÄDTEBAU

Der Entwurf hatte weitgehend auf die vorhandene Einzelhausbebauung und die Flurstückseinteilung Rücksicht zu nehmen. Es liegt im Interesse der Stadt, möglichst zügig eine geordnete Bebauung des Geländes zu erreichen, um sowohl den Plauer Einwohnern als auch dem zu erwartenden Zuzug neuer Bürger Bauplätze anbieten zu können. Die Eigentumsverhältnisse sind weitgehend geklärt. Z.Zt. werden Maßnahmen zum Anschluß des Gebietes an das städtische Klärwerk und zum Ausbau der Straßen in Angriff genommen.

Ziel der Planung ist ein locker bebautes Einfamilienhausgebiet zu schaffen, das ausschließlich dem Wohnen dient. Die Grundflächenzahlen sind daher sehr niedrig angesetzt. Für die vorhandene, teilweise sehr weitläufig und auf z.T. sehr grossen Grundstücken angelegte Bebauung soll die Möglichkeit einer stärkeren Verdichtung geschaffen werden. Auf der grossen, noch unbebauten, dreieckigen Fläche im Norden gruppieren sich die Gebäude um kleine Platzanlagen. Das Gelände soll in Grundstücksgrößen von ca. 800 bis 1.200 m² aufgeteilt werden. Grundlage für die Aufteilung des gesamten Geländes ist der beiliegende Funktionsplan der etwa 85 Einzelparzellen aufweist.

5.5 GESTALTUNG

Für die Gestaltung sollen wenige Festlegungen erfolgen, die sich auf Dachneigung, Dachform, Drenpelausbildung und Sockelhöhen beschränken. In einigen Bereichen (z.B. Flurstücke 180/8,) sind größere Erhebungen vorhanden, die nicht verändert, vielmehr durch geschickte Gebäudeplanung ausgenutzt werden sollten.

Ausserdem werden Anpflanzgebote erlassen. In diesem Zusammenhang ist besondere Sorgfalt auf die Gestaltung der Straßenflächen und Straßenräume zu legen. Dies bezieht sich sowohl auf die öffentlichen Flächen als auch auf die Straßenbegrenzung der privaten Grundstücke, um einen geschlossenen Eindruck der Gesamtanlage zu gewährleisten.

5.6 ALLGEMEIN

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Satz 1 BauNVO werden unterschritten, um die beabsichtigte lockere Bebauung abzusichern. Die Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen sind mit 0,2 bzw. 0,15 und 0,3 bzw. 0,2 festgelegt. Es soll vermieden werden, daß auf den Parzellen ab ca. 900 bis über 1000 m² unerwünscht große Baukörper errichtet werden. Nebenanlagen werden nicht zugelassen. Beherbergungsbetriebe und Ferienhäuser werden ebenfalls nicht zugelassen. Öffentliche Kinderspielflächen sind angesichts der relativ großen Grundstücke nicht vorgesehen. Der Bereich des privaten Heizwerkes ist in das Allgemeine Wohngebiet mit einbezogen. Es ist abzusehen, daß die Anlage in dieser Größe und an dieser Stelle für die Beheizung des Seehotels künftig nicht mehr erforderlich sein wird. Die Betriebserlaubnis für ein neues Heizwerk an dieser Stelle wird nicht erteilt.

6. FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN

Das Plangebiet ist etwa 121.227 m² groß. Von den Straßen werden 14.364 m² beansprucht, davon neu 4.583 m². Für Grünflächen 22.533 m², für den Wohnungsbau stehen 84.330 m², zur Verfügung.

Die Bauflächen werden von den Eigentümern an Bauinteressenten direkt verkauft. Die Erschließung erfolgt durch die Stadt. Die Erschließungskosten für den Straßen- und Siedlungsbau und die Herrichtung der Grünanlagen müssen von der Stadt vorgestreckt werden. Diese Kosten werden über das gesamte Gebiet nach Flächenanteilen der Einzelparzellen umgelegt und von den Grundeigentümern an die Stadt zu erstatten.

7. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Die zur Verwirklichung erforderlichen Straßenbauflächen werden von der Stadt Plau erworben und ausgebaut. Soweit Erschließung über private Flächen erfolgen soll, sind diese Flächen von den Eigentümern nach den Richtlinien der Stadt auszubauen und anschließend der Stadt zu übereignen.

PLAU, 08.02.1994

Peter Andrees - Jörn Rau
Architekten