

Begründung

Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr.3.3 Wohnbebauung "Gutenbergstraße"
Gemarkung: Grimmen, Flur: 2 Flurstück: 383
und Flur: 6 Flurstück: 111, und teilweise 272/1

1. Allgemeines

1.1. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet, wie in der Planzeichnung 1:1000 ersichtlich, liegt am Ende der Gutenbergstraße in Grimmen im Niederungsbe- reich der Poggendorfer Trebel. Das Planungsgebiet zeichnet sich durch eine günstige Lage zum Zentrum der Stadt Grimmen aus. Es befindet sich in der Gemarkung Grimmen und wird durch Flur 2, Flurstück 383 und Flur 6, Flurstück 111 und teilweise 272/1 be- grenzt.

Das Gebiet umfaßt ca. 1,5 ha. Die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:3000 und 1:2500 liegen vor.

1.2. Eigentumsverhältnisse

Höpfner-Bau GmbH tritt als Vorhaben- und Erschließungsträger (Investor) auf und ist damit für die Planerstellung und für die Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen verantwortlich.

1.3. Kartengrundlage

Kartengrundlage für die Aufstellung des Vorhaben- und Er- schließungsplanes Nr. 3.3 sind Auszüge der Flurkarten Flur 6 Maßstab 1:2500 und Flur 2 Maßstab 1:3000 digitalisiert auf den Maßstab 1:1000.

1.4. Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist:

- BauNVO vom 23.Januar 1990, zuletzt geändert am 22.April 1993
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBl I S 2253) und die Baunutzungs- verordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl I S 132) und das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekannt- machung vom 17.Mai 1990 zuletzt geändert durch das Inves- titionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl I S 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanV 90) vom 18.12.1990

- § 86 des fortgeltenden Gesetzes über die Landesbauordnung (LBauO Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.1994 (GS Mecklenburg-Vorpommern GB Nr.2130-3)
- Landesplanungsgesetz vom 31.03.1992 (GVO Bl. M-V S 242)
- Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen

2. Planungsziel und Notwendigkeit der Erschließung

Die Aufstellung des V/E-Planes ist erforderlich, um den Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhäuser angemessen Rechnung zu tragen. Der V/E-Plan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs für die Bevölkerung der Stadt Grimmen.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine günstige Lage zum Zentrum der Stadt Grimmen aus. Obwohl in unmittelbarer Nähe des Stadtkern gelegen, hat es doch alle Vorzüge des Wohnens im Grünen mit Blick in die freie Landschaft. Die Bauflächen werden als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. So wird der Einfügung in des Gebiets in die relativ naturnahe Trebelniederung Rechnung getragen. Da die Bebauung im Reinen Wohngebiet den Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft bilden soll, so wird für diesen Bereich die Bauweise Einzel- und Doppelhäuser vorgeschrieben, um eine massivere Bebauung z.B. mit Reihenhausergruppen zu verhindern. Durch die Festsetzung der Art der Bauweisen Nutzung sind im Plangebiet nur Wohngebäude zulässig. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind im Plangebiet nicht zulässig. Dem Gebot der möglichen Störungsfreiheit des Wohnens in einem Reinen Wohngebiet wird mit den getroffenen Festsetzungen Rechnung getragen. ~~Diesen städtebaulichen Intensionen entspricht auch die Begrenzung der Wohneinheiten für die Einzelhäuser bzw. Doppelhäushälften. Nur so kann tatsächlich verhindert werden, daß eine erhöhte Wohnungszahl pro Gebäude errichtet werden kann und damit erhöhte Störfaktoren in Hinblick auf den Nachbarnschutz entstehen (z.B. durch höhere PKW-Zahlen).~~ Beitrittsbeschuß v. 17.06.98

Die vorhandene umgebende Bebauung wird in ihren Gestaltungsstrukturen aufgenommen und fortgeführt. Die Grundstücksgrößen betragen ca. 480 bis 918 qm.

Die Hupterschließungszufahrt wird als Stichstraße mit Wendehammer als verkehrsberuhigte Anliegerstraße geplant. Die Anliegerstraße ist einspurig mit Ausweichbereichen auf dem befahrbaren Gehweg angelegt.

Für die gesamte Erschließung ist ein Erschließungsprojekt rechtsverbindlich zu beauftragen.

Die Baunutzung wird als Reines Wohngebiet definiert. Die bauliche Gestaltung ist im Text (Teil B) festgelegt.

Durch den Erschließungsträger ist der Anschluß an die vorhandene Gutenberstraße der Stadt Grimmen zu gewährleisten.

3. Versorgungsanlagen

3.1 Energieversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes über die Versorgungsanschlüsse der Stadt Grimmen erfolgt durch den Versorgungsträger HEVAG Greifswald.



1. stellv. BM

3.2 Gasversorgung

Eine zentrale Versorgung ist in der Gutenbergstraße vorhanden. Es ist der Anschluß an die vorhandene zentrale Versorgung geplant.

3.3 Telekom

Von der Telekom wird eine Versorgungszusage erwartet. Ein Versorgungsvertrag ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten.

3.4 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Für das Plangebiet ist ein Anschluß an die vorhandene Entsorgungsleitung, die sich in der Gutenbergstraße befindet, zur Klärung der häuslichen Abwasser der Haushalte geplant.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das vorhandenen zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Grimmen.

Das Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu entsorgen.

4. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung über die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Nordvorpommern.

Der Standort der Abfallbehälter für den Hausmüll ist auf den Privatgrundstücken zur Verfügung zu stellen.

5. Straßenerschließung

Die Verkehrsführung ist so entwickelt, daß Ruhe im Wohngebiet gewährleistet ist.

Alle Grundstücke sind von der Straße zu erreichen.

Die Zufahrten sind so gestaltet, daß die Sichtflächen frei bleiben und sie den Verkehr nicht behindern.

Bei der baulichen Gestaltung der Planstraße kommt entsprechend der EAE 85/95 Pkt. 4.4.1. das Mischungsprinzip zur Anwendung. Die Gesamtbreite der Planstraße beträgt 5,75 m. Sie unterteilt sich in einen 50 cm breiten unbefestigten Randstreifen, der die Straßenbeleuchtung aufnimmt, der eigentlichen 2,75 m breiten Fahrgasse und der auf gleichem Niveau beidseitig angrenzenden 1,25 m breiten Gehfläche. Die angrenzende Gehfläche kann bei möglichem Gegenverkehr zur Nutzung als Straßenraum herangezogen werden.

Die Fahrgasse und der überwiegend als Gehfläche benutzte Raum werden durch unterschiedliche Farbgebung gekennzeichnet. Als Straßen- bzw. Gehwegbefestigung wird Betonpflaster eingesetzt.

6. Ruhender Verkehr

Stellplätze für die Bewohner sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück anzulegen.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist soweit auszugleichen, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Im Planungsgebiet sind auf Grund des bestehenden hohen Biotopwertes der Flächen Ausgleichsmaßnahmen nur in sehr beschränktem Umfang möglich.

Vorgesehen ist die Anpflanzung von 31 Heistern der Silber-Weide (*Salix alba*), in ca. 1,50 m Abstand vom Ufer der Poggendorfer Trebel und eine einzeln stehende Trauerweide (*Salix alba* "Tristus" ist im Bereich des neu anzulegenden Regenwasserrückhaltebeckens außerhalb des Schutzstreifens an der Poggendorfer Trebel zu pflanzen. Um eine angemessene Durchgrünung des Wohngebietes zu erreichen, wird für die privaten Grundstücksflächen die Pflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes je 400 qm nicht überbauter Grundstücksfläche festgesetzt.

Da weitere Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht möglich sind, wird von der Stadt Grimmen über einen städtebaulichen Vertrag eine 38.049 qm große Fläche in der Gemarkung Jessin für landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt.

Es handelt sich um einen eutrophierten Niedermoorstandort mit stark ruderalisierter Vegetationsausprägung.

Diese Fläche besteht überwiegend aus Ruderalflur feuchter Standorte mit eingestreuten Weidengebüschen sowie mehreren stark eutrophierten Kleingewässern.

Eine ökologische Aufwertung dieser Fläche ist in erster Linie über die

- gründliche Reinigung des unmittelbar am Weg gelegenen Kleingewässers durch Entschlammung.
- die fachgerechte Pflege der vorhandenen Gehölze (u.a. das Köpfen der vorhandenen z.T. sehr alten, bruchgefährdeten Silber-Weiden)
- Pflanzung weiterer Silberweiden (ca. 10 Stck.)
- extensive Pflege der ruderalisierten Grünlandflächen (1 jährliche Mahd mit Entfernen des Mähgutes) zu erreichen.

Die Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Nordvorpommern. Die Erhaltung und Pflege auf den Privatgrundstücken wird den künftigen Grundstückseigentümern übertragen.

8. Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten für die Grundstücke werden durch Umlage von den Eigentümern anteilig getragen.

Die Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger. Der Stadt Grimmen entstehen keine Erschließungskosten.

Stadt Grimmen, den 03.11.1997

.....
Der Bürgermeister

