

**Begründung zum
VEP (Vorhabens- und Erschließungsplan)**

Nr. 2 „Lagerstraße “ der Stadt Kröpelin

Planungsstand September 1999.

Vorhabensträger:

Udo Gerstenkorn
Lagerstraße 1
18236 Kröpelin
Tel./Fax: 038292/218



[Handwritten signature]

Die Richtigkeit und Übereinstimmung mit dem
Original wird hiermit bestätigt.

VE-Planung:

A. von Nordheim-Hartmann
Eichenweg 14
14532 Stahnsdorf
Tel.: 03329 - 614110
FAX: 03329 - 614110
Funk: 0172 - 4374203

Inhaltsverzeichnis

1	Geltungsbereich.....	1
2	Anlaß und Voraussetzung.....	1
3	Übergeordnete Planungen.....	1
4	Verfahrensweg	1
5	Angaben zum Bestand / Schutzgüter	1
	5.1 Pflanzen	1
	5.2 Boden.....	2
	5.3 Wasser.....	2
6	Ziele und Inhalt der Bebauung	2
7	Nutzungskonzept.....	2
	7.1 Wohnen.....	2
	7.2 Gewerbliche Nutzung gemäß § 6 Abs.2 BauNVO	2
	7.3 Erschließungskonzept Verkehr	3
	7.4 Ver- und Entsorgung	3
	7.4.1 Schmutzwasser.....	3
	7.4.2 Regenwasser	3
	7.4.3 Wärmeversorgung	3
	7.4.4 Wasserversorgung	3
	7.4.5 Elektroversorgung.....	4
	7.4.6 Fernmeldeversorgung.....	4
	7.4.7 Gasversorgung	4
	7.4.8 Abfallentsorgung	4

1 Geltungsbereich

Die Grundstücke Lagerstraße 1, Gemarkung Kröpelin, Flur 1, Flurstück ^{91/8, 91/9, 93/12/92,} ~~91/1 und 92/9~~ liegen westlich des Kröpeliner Bahnhofs und haben eine Größe von ca. 1 ha.

2 Anlaß und Voraussetzung

Auf dem 1992 von Herrn Gerstenkorn erworbenen Grundstück befand sich ein Sägewerk, ein Möbellager, eine Schuhfabrik und mehrere Baracken. Alle Gebäude waren bereits nicht mehr in Betrieb und unterlagen auch keiner anderen Nutzung. Das Grundstück soll nach Abriß der oben genannten Anlagen einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden. Dazu gehören Einrichtungen des Hotel-, Gastronomie- und Freizeitgewerbes und gewerbliche Büroflächen, sowie 38 Wohneinheiten.

3 Übergeordnete Planungen

Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit der städtebaulichen Flächennutzungsplanung der Stadt Kröpelin. Es ist Mischnutzung vorgesehen.

4 Verfahrensweg

Nach § 7 Baugesetzbuch - Maßnahmengesetz ist für das geplante Bauvorhaben ein V+E Plan erforderlich.

Die Vertretung der Stadt Kröpelin, hat am 21.05.1997 mit Beschluß-Nr. 301/33/1997 der Aufstellung eines V+E Plans zugestimmt und die Verpflichtung zum Abschluß eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Kröpelin und dem Vorhabensträger ausgesprochen. Die Planungsanzeige und Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 246 a Abs. 1 BauGB ist erfolgt. Die vorzeitige Trägerbeteiligung gemäß §3 BauGB wurde am 08.10.1997 eingeleitet.

5 Angaben zum Bestand / Schutzgüter

5.1 Pflanzen

Auf dem Grundstück befinden sich einige erhaltenswerte Bäume. Im übrigen handelt es sich um eine Gewerbebrache mit beginnender Ruderalisierung. Die Bäume sind nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Bad Doberan geschützt und sollen erhalten bleiben.

5.2 Boden

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Vorgemutete geoblastische Standart nicht im Bereich vorhanden,

5.3 Wasser

Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer auf. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach Hydrogeologischen Karten 2-5m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südwesten.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wassererfassung Kröpelin.

Das Schutzgut Wasser wird durch die geplanten Maßnahmen nicht gefährdet.

6 Ziele und Inhalt der Bebauung

Um den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Rechnung zu tragen, entsteht eine Mischgebietsbebauung. Diese Bebauung dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

7 Nutzungskonzept

7.1 Wohnen

Für die Wohnnutzung werden 3 Bauzonen ausgewiesen. In einer Bauzone wird ein größeres Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten gebaut. In den weiteren Bauzonen sollen maximal 19 Wohneinheiten erstellt werden, die eine Ringerschließung mit Tiefgaragen erhalten. Im Einfahrtsbereich der Lagerstraße ist ein Bürogebäude mit einer Einliegerwohnung vorgesehen.

7.2 Gewerbliche Nutzung (§ 6 Abs.2 BauNVO)

An der Nordseite des Grundstückes ist ein Hotelbau geplant. Im Erdgeschoß des Hotels soll außerdem ein Restaurant betrieben werden. Das Hotel erhält im Kellergeschoß ausreichend bemessene Tiefgaragenstellplätze und eventuell Freizeiteinrichtungen. Weitere Flächen im Erdgeschoß sollen für kleinere Läden zur Verfügung stehen. Schutzbedürftige Bereiche (Schlafräume) sind ausserhalb des durch den Verkehrslärm belasteten Bereiches anzuordnen.

An der Südseite des Grundstückes ist eine größere Baufläche für Sport- und Fitneßanlagen vorgesehen.

7.3 Erschließungskonzept Verkehr

Der Standort liegt direkt an der Lagerstraße. Für die Zufahrt des Grundstückes wurde das Flurstück 92/9 von der Gemeinde Kröpelin erworben. Die Erschließungsstraßen im Geltungsbereich erhalten eine Breite von 3,5 bis 6,5 m. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze geplant.

Die Haupteerschließung von der Lagerstraße nach Süden inklusive des Wendehammers erhält einen parallel zur Straße verlaufenden Fußweg von 1,2 m Breite.

Über den nichtausgebauten Fußweg in der Lagerstraße (Sandweg hinter dem Bordstein) ist damit der Fußverkehr bis an die Wismarscher Straße vom Straßenverkehr getrennt.

7.4 Ver- und Entsorgung

7.4.1 Schmutzwasser

Die Versorgung wird an die Wismarscher Straße angebunden. Da an der Lagerstraße noch kein Schmutzwasserkanal vorhanden ist.

7.4.2 Regenwasser

Das Regenwasser wird über Sickerschächte dem Grundwasser wieder zugeführt. Da der versickerungsfähige Boden auf dem Grundstück 1,5 bis 2 m unter Geländeoberkante ansteht, ist eine Muldenversickerung nicht möglich. (Siehe Berechnung des Fachingenieurs.)

7.4.3 Wärmeversorgung

Innerhalb des Erschließungsringes für die Wohnhäuser ist auf Tiefgaragenniveau die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes für die Wärmeversorgung der gesamten Anlage geplant.

7.4.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die Wismarscher Straße in der Dimension DN150 gesichert. Für die Versorgung des Plangebietes ist in der Lagerstraße eine Leitung DN100 zu verlegen, die der Trink- und Löschwasserversorgung dient.

7.4.5 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung ist über die Lagerstraße gesichert.

7.4.6 Fernmeldeversorgung

Das Grundstück wird bereits fernmeldetechnisch versorgt.

7.4.7 Gasversorgung

Die Stadtwerke Rostock betreiben in der Lagerstraße eine Niederdruckleitung / Gas der Dimension DN200 Stahl, ab ca. Höhe Bahnhof in der Dimension DN100 Stahl. Somit ist eine Versorgung des Plangebietes mit Gas im Niederdruck möglich.

7.4.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Kreises Bad Doberan vorgenommen. Die HAUPTerschließungsstraße entspricht den verkehrstechnischen Erfordernissen für das Befahren mit Müllfahrzeugen, der Wendehammer hat einen Durchmesser von 20m. Die an der Westseite liegenden Wohneinheiten (6 Reihenhäuser) erhalten am Wendehammer einen Bereitstellplatz für Müllbehälter, da sie nicht direkt an der HAUPTerschließungsstraße liegen. Der Bereitstellplatz wurde ausreichend bemessen. Die Müllbehälter der übrigen Flächen werden an die Straße gestellt. Das Hotel wird von der Lagerstraße erschlossen und erhält auch die Müllentsorgung von der Lagerstraße aus.