

Gemeinde Neu Kaliß
c/o Amt Malliß
Ludwigsluster Str. 22
19294 Malliß

gestrichen auf Grund des
satzungsändernden Beschlusses
vom 30.11.1995



Begründung

zum Bebauungsplan "Hauskoppel" der Gemeinde Neu Kaliß, Kreis Ludwigslust, für den Bereich zwischen der German-Titow-Str. und der Juri-Gagarin-Str. und dem Alten Postweg

1. Erfordernis der Planung

Zur Sicherung der Bauleitplanung soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Er fügt sich in die zukünftige städtebauliche Gesamtkonzeption der Gemeinde ein, da der Flächennutzungsplan für diesen Planbereich ebenfalls Flächen für den Wohnbereich vorsieht.

Von der Gemeindevertretung Neu Kaliß wurde die Bebauung des nachfolgend beschriebenen Gebietes beschlossen. Das jetzige Angebot an Einzelhandelsgeschäften in der Gemeinde deckt nicht ausreichend den Bedarf. Das Industriegebiet ist mit einer Fläche von ca. 11 ha ausverkauft, eine Erweiterung um ca. 10 ha ist bereits beschlossen. Den hier ansiedelnden Firmen und damit den dort Beschäftigten soll die Möglichkeit gegeben werden, ohne lange Anfahrtswege Dienstleistungen in Anspruch nehmen zu können. Dies soll in einem Zentrum erfolgen.

Das Gebilde der Gemeinde Neu Kaliß, bestehend aus den Ortsteilen Neu Kaliß Heiddorf, Kaliß und Raddenfort ist bislang als Straßendorf geprägt. Eine Zentrumsschaffung wäre hier erstrebenswert. Es bietet sich der Mündungsbereich der Juri-Gagarin-Straße mit dem Alten Postweg an, zumal sich auch hier der Schwerpunkt der Gemeinde befindet. Außerdem läßt sich im Anschluß hieran zur Altsubstanz hin eine zur Zeit tlw. als Acker, tlw. ungenutzte Fläche, die im wesentlichen 3 Eigentümern gehört, problemlos der Bebauung zuführen. Die Geländebeschaffenheit ist eben. Aus dorfgestalterischen Gründen und zur Verkehrsberuhigung - der Alte Postweg ist innerhalb des Ortes auf ca. 1500 m eine Gerade, die sich außerhalb des Ortes fortsetzt - ist es sinnvoll, dieser Straße einen kurvigen Verlauf zu geben. Diese Trassenveränderung bietet sich in diesem zu schaffenden Zentrum an. Der aus der Industrieansiedlung entstehende Zustrom an Bevölkerung soll an diesem Zentrum anschließend die Möglichkeit der Wohnbebauung erhalten. Zur Deckung des bisherigen und dann verstärkt anfallenden täglichen Bedarfs soll dieses Zentrum als Dienstleistungszentrum mit allen nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgebildet werden. Die zentrale Lage ermöglicht es allen Bewohnern der Gemeinde Neu Kaliß sich mit kurzen Wegen zu versorgen. Eine Aufwertung durch die Schaffung dieses Zentrums wäre die Folge. Aber auch aufgrund fehlender Baulücken im Ort und des dringend benötigten Wohnbedarfs ist eine Aufstellung notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung Neu Kaliß vom 15.04.93.

Die Aufstellung erfolgt nach dem BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBL. 1990 II S. 885).

2. Lage des Planbereichs

Der Planbereich liegt in der Ortslage Neu Kaliß, mit der Bezeichnung Hauskoppel. Begrenzt wird er durch die Juri-Gagarin-Str., die German-Titow-Str. und den Alten Postweg, hierzu in einem Abstand von 50 m östlich.

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 25 ha.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll reine und allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete gem. BauNVO enthalten.

Das zu schaffende Ortszentrum soll nahversorgungsrelevante Sortimente beherbergen, die im Erdgeschoß mit für ein Dorf charakteristischen Geschäftsgrößen angeboten werden. Obergeschosse können bevorzugt Wohnzwecken dienen. Hier soll eine städtebauliche Vielfalt und Belebung durch ein MI-Gebiet ermöglicht werden, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Spielhallen sollen ausgeschlossen werden. Vom Zentrum her soll das Maß der baulichen Nutzung stufig heruntergeführt werden.

Entlang der vorhandenen Straßen liegt eine Bebauung vor, die vorwiegend dem Wohnen vorbehalten ist. Da auch sehr viele andere Anlagen, die nicht als Wohngebäude anzusehen sind, vorhanden sind, wird hier ein WA-Gebiet gewählt. Angrenzende Baugebiete sollen im Übergang ebenfalls als WA-Gebiet ausgewiesen werden. Ausgenommen werden sollen aber Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Randbebauung des Planbereichs weist tlw. ein hohes Maß der baulichen Nutzung auf. Deshalb soll entlang der Erschließungsstraße vom Alten Postweg zur Juri-Gagarin-Str. ein ebenso hohes Maß angesetzt werden, welches sich nach innen hin stufig abbaut.

Im Bereich des Grabens und umschlossen von den WA-Gebieten sollen Gebiete geschaffen werden, die in erster Linie auf Wohnruhe ausgerichtet sind. Diese Baugebiete werden als WR-Gebiete bezeichnet. Vom Maß der baulichen Nutzung her soll es ermöglicht werden, Doppelhäuser zu errichten. Ansonsten wird eine lockere Bebauung angestrebt.

4. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt von außen her über bereits erneuerte Straßen wie der B 191 und der Kreisstraße. Die Kreisstraße läßt Schwerverkehr zu. Die nähergelegene Anbindung an die B 191 ermöglicht dies nicht, da die an der Elde überquerende Hebebrücke dies als Traglast nicht zuläßt. Aufgrund des dadurch stark eingeschränkte Schwerlastverkehrs ist die Immissionserwartung relativ gering. Abgesehen von den dem Planbereich umgebenden Straßen sollen die neuanzulegenden Straßen verkehrsberuhigt angelegt werden.

5. Ver- und Entsorgung

- a) Wasserversorgung
Die Versorgung des geplanten Gebietes mit Trinkwasser kann aus dem Leitungsnetz der Gemeinde Neu Kaliß erfolgen.
- b) Schmutzwasserentwässerung
Eine zentrale Abwasserbeseitigung ist durch die zum 31.12.1994 fertiggestellte Kläranlage möglich.
- c) Regenwasserentwässerung
Regenwasser wird über geeignete Maßnahmen dem Grundwasser zugeführt.
- d) Elektroversorgung
Zur Versorgung mit Elektroenergie ist die Westmecklenburgische Energieversorgungs AG verpflichtet.
- e) Gasversorgung
Die Versorgung kann durch die an dem Gebiet vorbeigehende Leitung erfolgen.
- f) Abfallbeseitigung
Die Entsorgung ist mit der Entsorgungs-GmbH Ludwigslust möglich.
- g) Telefon
Die fernmeldetechnische Versorgung ist mit der Telekom möglich.

Der im Planbereich liegende vorhandene Graben soll als öffentliche Fläche in den Besitz der Gemeinde gehen. Eine Unterhaltung durch den Träger ist damit gesichert.

Entlang des Alten Postweges befindet sich auf diesem aber auch tlw. auf privatem Grund die Wasserleitung. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde diese Leitung bereits in den öffentlichen Raum umverlegt. Im zukünftigen Zentrum wird durch die Festlegung der Baugrenzen eine Umverlegung erforderlich. Hierüber wurde bereits mit dem Zweckverband Kontakt aufgenommen. Die Verlegung der restlichen Leitung zwischen diesem Zentrum und dem Vorhaben- und Erschließungsbereich ist mit relativ wenig Mehraufwand möglich, zumal für diese Straße in Ihrer gesamten Länge ein Ausbau ansteht.

Die vorhandene Gasleitung befindet sich innerhalb des Straßenraumes.

6. Bodenordnung

Ein Verfahren zu bodenordnenden Maßnahmen wird nicht eingeleitet.

7. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung werden umgelegt. Betrieben wird die Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde. Bei Vorhandensein eines Erschließungsträgers kann die Erschließung diesem durch Vertrag überlassen werden. Die Gemeinde übernimmt maximal 10 % des Erschließungskostenanteils.

8. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen

Im Planbereich sind einige Hecken vorhanden. Diese sollen erweitert werden. Außerdem befinden sich sehr viele geplante Grünzüge mit Pflanzgebot im Gebiet. Desweiteren werden verschiedene gemeindeeigene Flächen auch außerhalb des Planbereichs aufgeforstet. Zu nennen ist hier ein Gebiet, welches sich im südlichen Bereich hinter der Bebauung der German-Titow-Str. befindet. Mit fachlicher Unterstützung des Umweltamtes des Landkreises Ludwigslust wurde ein Gebiet als Pilotprojekt mit ortsüblichen Laubgehölzen aufgeforstet und eine Benjeshecke angelegt. Anzupflanzende Gehölze im Planbereich sind Erlen, Linden, Roßkastanien und Hainbuchen.

Malliß, den 20.02.1996

Paulini
gez. Paulini
Bürgermeister

