

Anlage zum Beschluß-Nr.: 1061-43/93 vom 25.11.1993  
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 Greifswald Eldena,  
Eigenheimgebiet "Kurzer Weg"  
hier: Begründung zur Satzung

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger "Kurzer Weg" beabsichtigt, möglichst kurzfristig eine Fläche in Eldena zu beplanen und zu erschließen, um dort Eigenheime zu errichten. Zur verfahrensmäßigen Erreichung dieses Zieles und zur planungsrechtlichen Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden.

2. Einordnung der Planung

Die städtebaulichen Ziele zur Gestaltung und Nutzung des Gebietes "Kurzer Weg" sind abgeleitet aus dem Rahmenplan für den Ortsteil Eldena und stimmen überein mit den gesamtstädtischen Rahmenplänen.

3. Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Kurzer Weg" umfaßt ein Gebiet, das in Verlängerung des Kurzen Weges zwischen Hainstraße und Bierbach liegt. Die von der Planung beanspruchten Flächen werden gegenwärtig entweder als Garten- oder Weideland bzw. gar nicht genutzt.

4. Grünordnungsplan

Für den Planbereich ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, der als Anlage dieser Begründung beigelegt ist. Der Grünordnungsplan zeigt auf, daß und in welcher Form die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst vorgenommen werden können. Neben der Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Großgrünbestandes wird dies insbesondere durch Pflanzgebote sowie durch Festsetzung von Grünflächen im Plangebiet erreicht.

Die Grünfläche im Nordosten des Plangebietes dient als wichtiges ökologisches Verbindungselement zwischen Bierbach und Hainstraße. Wegen der Struktur dieses Gebietes wurde darauf verzichtet, zusätzliche Spielplatzflächen auszuweisen.

5. Art und Maß der Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Kurzer Weg" ist vorgesehen, eine individuelle Wohnbebauung in Form von 19 freistehenden Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Es wird deshalb ein reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt, wobei jeweils ein Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben darf. Das Maß der Nutzung wurde mit GRZ= 0,4 und GFZ=0,8 festgesetzt.

Dem angestrebten, ruhigen Wohnquartier entsprechend sind im Plangebiet Mischverkehrsflächen vorgesehen, die vom Querschnitt und von der Gestaltung so bemessen sind, daß sie als verkehrsberuhigter Bereich tatsächlich auch entsprechend langsam befahren werden. Die Anbindung dieses Wohngebietes erfolgt an die Hainstraße; eine Verknüpfung über den Bierbachweg in Richtung Wolgaster Straße soll durch Abpollerung ausgeschlossen werden. Sofern die sich südwestlich anschließende Fläche, wie im Rahmenplan-Eldena vorgesehen, ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt wird, könnte auch dieses Gebiet nicht nur an die Hainstraße angebunden sondern mit dem Wohngebiet "Kurzer Weg" verknüpft werden (sofern sinnvoll und erwünscht).

## 6. Ver- und Entsorgung

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet ist gesichert. Das Gebiet erhält Anschluß an das öffentliche Netz. Unterflurhydranten DN 80 sind zur Löschwasserversorgung vorgesehen.

### Schmutzwasserbeseitigung

Der Ortsteil Eldena verfügt noch nicht über eine öffentliche Kanalisation. Mit dem Bau der zentralen städtischen Kläranlage in Ladebow ist jedoch eine Erschließung des Ortsteils Eldena vorgesehen. Ein Entwässerungsplan liegt vor und wird bei der Erschließung des Plangebietes, das perspektivisch Vorflut über den geplanten Schmutzwasserkanal im Bierbachweg erhält, berücksichtigt (Anschlußschacht, Tiefenlage u.a.).

Als Zwischenlösung wird die vorhandene Sammelgrube am Bierbachweg zur vollbiologischen Festbettkläranlage mit Druckbelüftung umgerüstet. Das gereinigte Abwasser wird zum Ablauf der in der Nähe befindlichen Schulkläranlage übergeleitet.

Dieser Vorfluter mündet über ein offenes Grabensystem in den Oxydationsgraben an der Wiecker Brücke. Mit der Erstellung eines öffentlichen Schmutzwasserkanalnetzes wird dann die Zwischenlösung fachgerecht außer Betrieb genommen.

### Regenwasserbeseitigung

Das Regenwasser von den befestigten Straßenflächen wird über einen Regenwassersammler zum Bierbach abgeleitet. Dieser wird derzeit beräumt und ist damit wieder als Regenwasservorfluter nutzbar. Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen wird auf den einzelnen Grundstücken versickert.

### Besonderer Hinweis

Eine Einleitung auch von vollbiologisch geklärtem Schmutzwasser in den Bierbach ist nicht möglich (fehlende fließende Welle).

### Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung kann durch Anschluß an das vorhandene Netz der HEVAG (Rostock) sichergestellt werden.

### Beleuchtungsanlagen

Die Straßenbeleuchtung erfolgt über Mastleuchten mit Anschluß an das vorhandene Netz.

### Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist für das Plangebiet derzeit nicht vorgesehen.

### Post/Telefon

Die Erschließung des Plangebietes ist vom Grundsatz her möglich. Da über den Zeitpunkt der Verfügbarkeit neuer zusätzlicher Anschlüsse noch keine verbindliche Aussage möglich ist, werden zunächst nur bauvorbereitende Maßnahmen (Freihaltung des Bauortes, Leerrohre u.a.) realisiert. Die Erschließung durch den Versorgungsträger erfolgt dann im Rahmen der geplanten Netzerweiterung des Ortsnetzes.

### Beheizung

Für die Beheizung der Wohngebäude sind nur emissionsarme Energieträger wie Elektroenergie, Öl, Flüssiggas zugelassen. Flüssiggasbehälter sind

so aufzustellen, daß sie vom Straßenraum aus nicht direkt einsehbar sind (Abpflanzungen durch dichte Hecken und dergl. erforderlich).

#### Kabelfernsehen

Derzeit ist keine Erschließungsanlage vorgesehen. Die Erschließung des Plangebietes bleibt jedoch vom Grundsatz her stets möglich, entsprechende Maßnahmen (Freihaltung des Bauraumes, Leerrohre) sind vorgesehen.

#### 7. Altlasten

Über die TÖB-Beteiligung und Verwaltungsbeteiligung sind in diesem Gebiet keine Altlastenprobleme bekannt geworden.

#### 8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Planes sind Grenzregelungen und Umlegungen (Herr Peters) erforderlich. Diese sind, soweit sie nicht durch freiwillige, privatrechtliche Vereinbarungen der Grundstückseigentümer erreicht werden, auf dem Wege eines förmlichen Verfahrens nach den Vorschriften im 4. Teil des BauGB vorgesehen.

#### 9. Ur- und frühgeschichtliche Funde

Wer bei Bau- und Erdarbeiten Sachen und Spuren findet, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, daß sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, ist dies unverzüglich der Stadtverwaltung Greifswald, Untere Denkmalschutzbehörde, Stadtplanungsamt, O-2200 Greifswald, Gustebiner Werde 12, Telefon 811034 und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, Böttcherstr. 23, Telf. 3382 in Stralsund, anzuzeigen.

#### 10. Flächenbilanz

Planungsgebiet insgesamt	16.581 qm
davon	
bebaute Fläche (Schuppen zum Abriß geplant)	150 qm
geplante Grundstücksflächen	13.880 qm
darunter ca. 2.900 qm bebaute Fläche	
geplante Verkehrsfläche (einschl. Radweg)	2.028 qm
geplante Grünfläche	ca. 11.653 qm

#### 11. Kostenschätzung und Finanzierungsübersicht

Überschlägige Kostenermittlungen und Finanzierung (Richtwerte)

- Schmutzwasser	70.000,00 DM
- Regenwasser	62.000,00 DM
- Wasserversorgung	40.000,00 DM
- Straßenbau	140.000,00 DM
- Schmutzwasser (Druckentwässerung einschl. Pumpstation und Festbettanlage)	97.000,00 DM
- Beleuchtung	<u>56.000,00 DM</u>
	<u>456.000,00 DM</u>

- Gas	2.250,00 DM pro Grundstück (Anschlußgebühren)
- Elt	3.850,00 DM pro Grundstück (Hausanschlußkosten, einschl. Baukostenzuschuß)
- Telekom	ohne Kosten, Anschlußkosten über Gebühren
- Begrünung	20.000,00 DM
- Baufeldfreimachung	35.000,00 DM
- Regieleistungen (Wasserhaltung, Verkehrssicherung-u. umleitung, Rodungen, Aufbrüche, Straßenbelagbeseitigung, Altlasten	<u>45.000,00 DM</u>
	<u>Gesamtsumme: 565.000,00 DM</u>

16.000 qm

35,31 DM/qm  
ohne Planungs- und Bau-  
überwachungskosten

Anlage  
Grünordnungsplan

| = gemäß Auflagen des Innenministeriums  
vom 18.05.1993 geändert