

BEGRÜNDUNG

des Bebauungsplanes Nr. 7

der Stadt Wolgast

„Am Tannenkamp“

Stand August 1996

1 Städtebauliche Vergleichswerte

<i>Art der Fläche</i>	<i>Größe in m²</i>	<i>gesamt (ha)</i>
<i>geplante öffentliche Verkehrsfläche</i>		
<i>Planstraße A</i>	3.280	
<i>Planstraße B</i>	4.070	
<i>Planstraße C₁₋₃</i>	870	
<i>gesamt</i>		0,8220
<i>geplante private Verkehrsflächen</i>		
<i>Stichstraße D₁</i>	135	
<i>Stichstraße D₂</i>	175	
<i>gesamt</i>		0,0310
<i>vorhandene öffentliche Verkehrsfläche</i>		
<i>Amselweg</i>	1.080	0,1080
<i>Fläche für Garagen</i>	1.280	0,1280
<i>öffentliche Wege</i>	560	0,0560
<i>öffentliche Grünflächen</i>	18.250	1,8250
<i>Regenrückhaltebecken</i>	1.500	0,1500
<i>bebaubare und nicht bebaubare Flächen auf geplanten privaten Grundstücken</i>	45.170	4,5170
<i>bebaute und nicht bebaute Flächen auf bestehenden privaten Grundstücken</i>	5.030	0,5030
<i>Fläche innerhalb des Geltungsbereiches</i>		8,1400

2 Anlaß und Ziele der Planung

Mit dem Aufstellungsbeschluß der Stadtvertretung von Wolgast für den Bebauungsplan Nr. 7 "Am Tannenkamp" soll dem dringenden Bedarf von Wohnungsbauplätzen der Bürger Rechnung getragen werden. Das Planverfahren für die Flächennutzung der Stadt Wolgast ist noch nicht abgeschlossen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist den Planbereich als Wohnfläche aus, die Gewässerschutzzone als Grünfläche. Das Gebiet umfaßt eine der wenigen größeren Flächen in der Nähe des Ortszentrums, das sich für Wohnbauplanung anbietet und sich harmonisch zwischen bestehende Wohnbauflächen und Grün fügt.

Es wurde bereits 1993 mit überplant, jedoch waren die planungsrechtlichen Voraussetzungen wegen offener Vermögensfragen nicht gegeben.

Ziel des 1994 erneut eingeleiteten Bauleitverfahrens ist es, die Fläche der Zweckbestimmung "Wohnen" zuzuführen, sie erneut zu ordnen, öffentliche und private Belange gerecht abzuwägen und eine Gestaltungs- und Nutzungskonzeption zu finden, die im städtebaulichen Einklang mit der Umgebung ist und nachbarschaftliches Einvernehmen zwischen vorhandener und geplanter Wohnnutzung sichert sowie die Belange des Gewässer- und Naturschutzes berücksichtigt.

Wegen der starken Nachfrage nach der Bereitstellung von Wohnbauflächen in Wolgast wird gemäß Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 ein verkürztes Verfahren zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs angestrebt.

3 Rechtsgrundlagen

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90*
- *Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86*
- *Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93*
- *Landesbauordnung (LBauO) vom 26.04.94*
- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 22.04.93*
- *Erstes Gesetz zum Naturschutz in MV vom 18.12.91*

4 Lage des Baugebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Vorstadtbereich von Wolgast, es hat landschaftlich eine sehr reizvolle Lage und ist verkehrsmäßig günstig an das Ortszentrum und an das Industriegebiet Wolgast als auch an weitere Arbeitsstätten über Spitzenhörn- bzw. Amselweg, die Straße "Am Tannenkamp" und die Greifswalder Straße angebunden.

Das Gelände befindet sich:

- *nördlich des Spitzenhörnweges bzw. dessen Fußwegverlängerung in Richtung Peenestrom*
- *östlich vorhandener Wohnbebauung am Spitzenhörn- und Amselweg als auch "Am Hünengrab"*
- *südlich des befahrbaren Fußweges, der von der Kirche ... in Richtung Peene verläuft*
- *sowie westlich des Fußweges, der parallel zur Uferlinie der Peene führt.*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 ist aus dem Lageplanausschnitt (M. 1 : 10.000) auf dem Deckblatt der Begründung zu ersehen.

5 Städtebauliche Ausgangssituation

5.1 Bisherige Nutzung

Auf dem größten Teil des Plangebietes befand sich die Marineschule. Man findet die massiven Fundamentreste von 9 Unterkunftsgebäuden auf dem Gelände.

Sieben z. Z. nicht mehr genutzte Bungalows stehen als Reihe parallel zur Hangkante der Spitzhörner Bucht. Sie haben - ebenso wie die Baracke auf dem Flurstück Bestandsschutz und werden überplant. Daneben befinden sich 4 Fundamente ehemaliger Bungalows.

Das Gelände zwischen den überwucherten Fundamenten und den verfallenen Bungalows ist teils verwildert, teils wird es als Weideland genutzt. Auf einem geringen Teil der Fläche ist Gartennutzung. Der Schuppen südlich des verlängerten Amselweges muß abgerissen werden.

Das nördlich der eindrucksvollen Lindenreihe gelegene Gelände wird als Weideland genutzt.

5.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke $\frac{15}{1}$ und $\frac{15}{3}$ der Flur 6, einen Teil des Flurstückes 296 und Flurstück 297 der Flur 5.

5.3 Örtliche Gegebenheiten und besondere Charakteristik

Insgesamt fällt das Gelände in Richtung Spitzhörnbucht ab, nördlich der Lindenreihe allmählich und den Blick auf Röhrichtvorfeld und Wasser freigebend, das Gelände südlich der Lindenreihe wird in Richtung Wasser jedoch durch einen bewachsenen Steilhang vom Uferbereich getrennt.

Parallel zum Ufer verläuft die Grenze für den Gewässerschutzstreifen gem. § 7 des 1. Naturschutzgesetzes M.-V. In diesem Schutzstreifen darf keine Bebauung vorgesehen werden. Wasserschutzgebiete gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Als Altlastverdachtsfläche ist das Gelände nicht einzustufen, es besteht kein Verdacht auf Bodenkontaminationen. Die Altlast in Form der vorhandenen Fundamente ist ohne weiteres ausräumbar.

Auf dem Gelände befindliche Gehölze wachsen meist innerhalb der Fundamente, sie werden durch die Beräumung fallen.

Die vorhandene prägnante Lindenreihe sowie alle Großbäume, die im angrenzenden Geländestreifen das zukünftige Baugebiet säumen, werden erhalten.

Die Garagenzeile im Südwesten des Plangebietes sowie die Wohnhäuser Amselweg Nr. 13, 15, 17, 19 und 21 sowie Nr. 14, 16 und 18, die im Geltungsbereich liegen, stehen unter Bestandsschutz.

5.4 Festsetzungen aus anderen Planungen

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist den Planbereich sowie westlich und nördlich angrenzende Gebiete als Wohngebiete aus. Der Gewässerschutzstreifen ist als Grün bzw. Freifläche ausgewiesen.

6 Inhalt des Planes

6.1 Nutzung des Baugebietes

Die generelle Ausweisung des Gebietes als Wohngebiet entspricht der vorhandenen und geplanten Nutzung in dem benachbarten Gebiet.

Das Gebiet ist als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, die Einteilung in WR 1 und WR 2 betrifft die Zulässigkeit in der Nutzungsmischung (sh. Planteil A und Planteil B Punkt 1.1 und 1.2).

Im WR₁ können ca. 60 Wohnungen geplant werden, im WR₂ ca. 35, insgesamt ca. 95 Wohnungen.

Die Grundflächenzahl wird als max. im Bereich von 0,30 - 0,40 festgesetzt. In sensiblen Zonen soll dadurch eine zu große Dichte verhindert werden. Durch die verschiedenen Zulässigkeiten ist die Auswahl für Bauwillige jedoch groß.

Alle festgesetzten Höhen und Geschossigkeiten verstehen sich als Maximalgrößen.

Die Festsetzung der max. Geschosflächenzahl dient der Angleichung der geplanten Baufläche an die durchgrünte und niedrig geschossige Bebauung der benachbarten Wohnbaustandorte.

Der Standort genügt den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Umfeldverhältnisse.

Die Wohnnachbarschaft ist ebenso günstig wegen derselben Ansprüche an das Umfeld wie die Lagebeziehung zur Peene und der wertvolle Grüngürtel als teilweise Umrandung. Ein großer Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im 200 m-Schutzabstand zum Peenestrom.

Dem Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. § 7 Abs. 3 des ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern wurde stattgegeben, so daß im westlichen 100 m - Bereich des Gewässerschutzstreifens begrenzt bauliche Anlagen errichtet werden können. Die vorgesehene Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

6.2 Verkehrserschließung

Unmittelbare Anbindung zur Erschließung des neuen Gebietes bieten die Wohnstraßen Spitzenhörn- und Amselweg.

Durch die Planstraße A, die den Amsel- und den Spitzenhörnweg verbindet, werden Verkehrsbelastungen für die Anwohner gemindert. Die Planstraße nimmt keinen Durchgangsverkehr auf.

Als Anliegerstraße erschließt die Planstraße B₁ das Wohngebiet (WR). Sie soll gemäß den Anforderungen eines beruhigten Bereiches und als Mischverkehrsfläche geplant werden (sh. Planteil A - Regelquerschnitte und Planteil B - Punkt 5.2). Dieselbe Zweckbestimmung erhält die in den Spitzhörnweg einmündende Stichstraße (Planstraße B₂), auch sie trägt nur Ziel- und Quellverkehr.

Kleinere Stichstraßen erschließen nicht direkt an den Anliegerstraßen gelegene Grundstücke. (sh. Planteil A und Regelquerschnitte) Zwei dieser Stichstraßen werden als Fußwege weitergeführt (Richtung Regenrückhalteich, Richtung Spitzenhörner Bucht und Wanderweg parallel zum Ufer an der Hangkante).

Im Nordwesten des Wohngebietes führt vom Wendekammer der Planstraße B₁ aus ein Fußweg zwischen den Grundstücken zum befahrbaren Weg Kirche/Peene/Gustav-Adolf-Schlucht.

Im Plangebiet sind zwei als Privatstraßen ausgewiesene Stichstraßen vorgesehen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger bzw. der Versorgungsunternehmen festgesetzt.

Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen (sh. Planteil B Punkt 4.1), Besucherstellplätze ebenso wie das Ausweichen zweier LKW im Begegnungsfall sind auf dem Schotterrasen des Grünstreifens auf den öffentlichen Straßen möglich.

Die Regelquerschnitte für alle Straßen sind aufgezeigt.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen (Planteil B Pkt. 5.4, Pkt. 7.1 - 7.3, Pkt. 8.1 und 8.2, Pkt. 9.2) zum B-Plan sowie dem Textteil zum Grünordnungsplan zu entnehmen. Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil ist Bestandteil der Begründung.

6.4 Ver- und Entsorgung

- Regenwasserableitung

Die Versickerung des Niederschlagswassers wird nach Möglichkeit (Baugrundsituation) auf den Grundstücken angestrebt. Das nicht auf den Grundstücken entsorgbare Niederschlagswasser und das von den Verkehrsflächen soll über das geplante Regenrückhaltebecken in die Peene geleitet werden.

- Schmutzwasserableitung

Die Kapazität der Wolgaster Kläranlage ist ausreichend. Als Anschlußpunkt für Schmutzwasser ist die Leitung im Amselweg zu nutzen. Die Anschlußmöglichkeit für die volle Kapazität des gesamten Wohngebietes ist mit der Fertigstellung des Hauptsammlers im Tannenkampweg im März 1997 gewährleistet.

Änderung gem. dem satzungsändernden Beschl. Nr. 273/1996 der Stadtvertretung vom 23.09.1996

- Wasserversorgung

Der Anschluß der Wasserversorgung an das öffentliche Netz ist möglich, als Einbindepunkt sind die Leitungen im Spitzenhörn- und Amselweg zu nutzen. Es ist ein Ringschluß herzustellen.



Johnbet

- Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung ist über das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz nicht möglich. Eine Absicherung wird über den Regenrückhaltebecken, der gleichzeitig als Löschwasserteich fungieren wird, ermöglicht.

- Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist möglich.

Im Plangebiet befindet sich eine 0,4 KV-Freileitung, 0,4 KV-Kabel und ein 20 KV-Kabel.

Dieser Anlagenbestand ist zu berücksichtigen und ggf. auf Kosten des Verursachers umzuverlagern bzw. zu beseitigen.

Die notwendige Umlegung bzw. Verkabelung der das Gebiet querenden Freileitung ist einzuplanen, in diesem Falle sind Baufreimachungsvereinbarungen abzuschließen.

- Müllentsorgung

Die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfällen ist dem Entsorgungspflichtigen zu überlassen.

Die Regelungen der Abfallsatzung des Landkreises OVP sind zu beachten.

- Bauabfallentsorgung

Die beim Abriß der Fundamente anfallenden unbelasteten Bauabfälle als auch die bei Durchführung der geplanten Bauarbeiten anfallenden Reststoffe und Abfälle sind der Wiederverwertung zuzuführen bzw. auf dafür zugelassene Deponien zu bringen.

- Fernmeldeversorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist grundsätzlich möglich, z. Z. ist das Gebiet nicht versorgt. 1996 ist eine Maßnahme geplant, Abstimmungen sind erforderlich. Anlagen der Telekom-AG befinden sich im Gebiet, eingemessene Lagepläne sind nicht vorhanden. Eine Richtfunkverbindung quert den Planbereich, die Nutzungseinschränkung bezieht sich auf Gebäudehöhen über 25 m und beeinflusst die Bebauung im Planbereich nicht.

- Gasversorgung

Die Erschließung mit Erdgas ist grundsätzlich möglich, der Erschließungsvertrag ist rechtzeitig abzuschließen.

Im Planbereich befinden sich Niederdruckgasleitungen und eine Hochdruckgasleitung (DN 200). Beidseitig der Hochdruckleitung ist ein je 10 m breiter Schutzstreifen zu berücksichtigen.

6.5 Immissionen und Umweltschutzmaßnahmen

Durch die Lage ist das Gebiet als Wohngebiet prädestiniert, Immissionsgefährdungen sind nicht zu befürchten.

Die für reine Wohngebiete gem § 3 BauNVO geltenden maximalen schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 (50 dBA tags, 40 dBA nachts) müssen eingehalten werden, um die Wohnruhe zu sichern und den Wohnwert beibehalten zu können.

Stadt Wolgast

.....
Bürgermeister

