

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.7 der Stadt Hagenow

- Eigenheimbau Hagenow-Heide -

Hagenow, im November 1994

*AUSGEFERTIGTES
EXEMPLAR*

Inhalt

a) Text

- 1. Erfordernis der Planaufstellung*
- 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Lage des Gebietes im Ortsteil*
- 3. Städtebaulicher Planinhalt*
- 4. Erschließung des Plangebietes*
- 5. Landschaftspflegerische Maßnahmen*
- 6. Kennziffern*

b) Plan

- Übersichtsplan - Einordnung in die Ortslage*
- Planzeichnung M 1 : 1 000*

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Hagenow befindet sich im Westen des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Sie ist eine bedeutende Kreisstadt im überwiegend ländlichen Territorium und übt für das Umland umfangreiche Zentrumsfunktionen aus.

Sowohl durch die Lage im ländlichen Raum mit ihren landschaftlichen Vorzügen, als auch durch die gute verkehrliche Anbindung der Stadt, ist Hagenow ein attraktiver Wohnstandort.

Aus der Stadt mit ihrer überdurchschnittlichen wirtschaftlichen Potenz und den o.g. Standortvorteilen besteht eine erhebliche Nachfrage nach Bauland für den Eigenheimbau. Dieser Bedarf resultiert sowohl aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung als auch aus der Nachfrage aus den umliegenden ländlichen Gemeinden und der Reduzierung von vorhandenem Wohnraum infolge notwendiger Modernisierungsmaßnahmen in der Stadt.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Hagenow-Heide, dem größten Ortsteil von Hagenow, soll die vorhandene Bebauungsstruktur abrunden und ergänzen und damit ein Angebot für den Einfamilienhausbau, aber auch für Doppel- und Reihenhäuser, schaffen.

Zur Gewährleistung der weiteren geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Hagenow-Heide ist die Aufstellung dieses vorzeitigen Bebauungsplanes notwendig.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Lage des Gebietes im Ortsteil Hagenow-Heide

Die Bearbeitung dieses Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Hagenow erfolgte als "Vorzeitiger Bebauungsplan" entsprechend § 246 a Abs. 1 und 3 des Bundesbaugesetzes (BauGB). Der Bebauungsplan wurde aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Hagenow und dem Entwurf zum städtebaulichen Rahmenplan für Hagenow-Heide entwickelt.

Durch die Ausweisung dieser Wohnbauflächen wird die vorhandene Nutzungsstruktur ergänzt und die Bebauungsstruktur abgerundet. Der Plangeltungsbereich erstreckt sich zwischen den beiden Hauptsiedlungsbereichen von Hagenow-Heide zwischen der Hagenower Straße und dem Heideweg. Die nördliche Abgrenzung des Planungsgebietes bildet der zu erhaltende öffentliche Grünbereich um das Heide-Haus mit der verkehrlichen Anbindung über den Sportplatzweg.

Den südlichen Abschluß des Gebietes bildet der Friedensweg mit seiner raumbestimmenden Großgrünpflanzung.

Das Planungsgebiet schließt direkt an die Hinterseite Grundstücke der Hagenower Straße und des Heideweges an und bildet damit den südlichen Abschluß der kompakt bebauten Fläche von Hagenow-Heide.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt im Süden über den Friedensweg mit direkter Anbindung an die Hagenower Straße und im Norden über einen Anschluß an den auszubauenden Sportplatzweg. Eine Queranbindung an den Heideweg ist ebenfalls gegeben.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches umfaßt das Flurstück 114 und Teile der Flurstücke 123, 113, 115 der Flur 1 der Gemarkung Hagenow-Heide. Die Fläche ist eben, wird z.Z. als Ackerland genutzt und umfaßt ca. 6,8 ha. Geprägt wird das künftige Baugebiet durch einen das Gebiet querenden Großgrünzug und die Großgrünpflanzung am Friedensweg.

3. Städtebaulicher Planinhalt

Die Planung wird bestimmt durch die aufgeführten Standortbedingungen, die naturräumliche Situation und die Planungsvorleistungen aus dem Flächennutzungsplan und dem städtebaulichen Rahmenplan.

Als Art der baulichen Nutzung wird für das geplante Baugebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Damit wird dem Charakter des Ortsteils Hagenow Heide ,der sich allmählich vom Dorfgebiet zu einem Überwiegend als Wohngebiet genutzten Bereich entwickelt, Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet wird es ermöglicht, unter Wahrung der vorrangigen Wohnnutzung auch Nutzungen einzuordnen, die der Versorgung des Wohngebietes und angrenzender Baugebiete mit nicht störenden Dienstleistungen dienen, mit denen Hagenow-Heide zur Zeit nicht ausreichend versorgt ist.

Durch ein Gutachten wurde nachgewiesen, daß der Immissionsschutz für das Baugebiet, auch unter Berücksichtigung des Ausbaus der Straße nach Kuhstorf östlich des geplanten Baugebietes und des Ausbaus der durch Hagenow-Heide verlaufenden Bahnstrecke Hamburg - Berlin , entsprechend der DIN 18005 gewährleistet ist.

Innerhalb des Gebietes wird eine Haupterschließungsstraße in Nordwest-Südost-Richtung mit platzartigen Straßenraumerweiterungen und verkehrsberuhigender Trassierung den Charakter des Gebietes prägen. An diese Haupterschließung und an den entstehenden Platzbereichen sind Bauflächen im Sinne von Allgemeinen Wohngebieten ausgewiesen. Hier sind sowohl neben der Einordnung der Wohngebäude die Einordnung von wohngebietsbedienenden Einrichtungen, als auch eine größere Baudichte beabsichtigt. In diesem Bereich sind die Standorte für Reihen- und Doppelhäuser ausgewiesen.

An diesem Hauptkommunikationsraum ist die Einordnung eines wasserhaltenden Regenrückhaltebeckens in Verbindung mit dem vorhandenen Großgrünstreifen und einer zentrumsbildenden Baufläche als Höhepunkt, entlang der Haupterschließungsstraße, vorgesehen.

Vom Haupterschließungsraum zweigt im südlichen Teil eine Erschließungsstraße als Ringstraße mit anschließenden Wohnwegen ab. Diese Ringstraße hat Anschluß an den Heideweg. Vom nördlichen Teil zweigt eine Mischverkehrsfläche von der Haupterschließungsstraße ab.

Im westlichen Teil des Gebietes wird der Anteil von Einzel- und Doppelhäusern überwiegen und die Bebauungsdichte abnehmen.

Das Erschließungssystem mit den platzartigen Erweiterungen läßt ein schrittweises Erschließen des Gebietes zu, wobei jeweils "lebensfähige" Funktionsabschnitte entstehen.

Im gesamten Gebiet ist ausschließlich die offene Bauweise vorgeschrieben. Die zulässige Geschossigkeit ist auf ein Hauptgeschoß und die maximale Traufhöhe auf 4,00 m über Terrain festgesetzt.

Im gesamten Gebiet sollen zur harmonischen Einpassung der künftigen Neubauten nur Gebäude mit Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach errichtet werden. Insgesamt werden am Standort 70 - 80 Wohneinheiten als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet.

Die Erschließungsstraßen sind mit Grünstreifen (eingelagert z.T. Parkstellflächen) und Gehweg auszubauen. An der Gehwegverbindung vom nördlichen zum südlichen Teil des Gebietes ist eine öffentliche Grünfläche für Kleinkinderspiel ausgewiesen. Für die sportliche Betätigung der Einwohner des Gebietes steht der im Norden an das Baugebiet angrenzende öffentliche Grünbereich zur Verfügung.

Die Straßenkörper sind für mindestens 40 t-Lkw auszubilden (Müllabfuhr). Außerhalb der als Parkplatz gekennzeichneten Bereiche der platzartigen begrünten Straßenraumaufweitungen ist ein Parkverbot auszusprechen, um das Wenden auch für Lkw tatsächlich realisieren zu können.

Für die Linksabbieger aus Richtung Kuhstorf wird auf der Hagenower Straße eine Linksabbiegespur im Bereich der Friedensstraße vorgesehen.

Die Denkmalanlage im Bereich Friedensweg/ Hagenower Straße darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Aus archäologischer Sicht sind Funde am Standort möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9, Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Archäologischen Landesmuseum Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Bodendenkmalpflege, mitzuteilen.

4. Erschließung des Planungsgebietes

Die Aussagen zur verkehrlichen Erschließung sind dem Punkt 3 zu entnehmen.

Die Trinkwasserversorgung des gesamten Standortes erfolgt über das vorhandene Trinkwassernetz. Diese Leitungen befinden sich im Friedensweg, im Heideweg und in der Hagenower Straße.

Die Abwasserentsorgung erfolgt nach Anschluß des Ortsteils Hagenow-Heide an das Hagenower Entwässerungsnetz über die Kläranlage Hagenow. Für einen notwendigen Übergangszeitraum ist der Einsatz vollbiologisch arbeitender Klärcontainer vorgesehen.

Die Auslegung der Kompaktkläranlage muß so erfolgen, daß das vorgeklärte Abwasser eine solche Reinheit erreicht, daß es nach einer Zwischenpufferung in dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken problemlos versickert werden kann. Ein Ausfaulen des vorgeklärten Abwassers im Regenwasserrückhaltebecken muß durch die Vorklärung verhindert werden. Die Kompaktkläranlage wird neben dem Regenwasserrückhaltebecken angeordnet. Dieses wird während der Dauer des Betriebes der Kompaktkläranlage eingezäunt.

Das überschüssige Wasser aus dem Regenwasserrückhaltebecken wird über eine Rohrleitung in den Graben am Waldweg eingeleitet. Als Einleitpunkt wird der Waldrand festgelegt, um Wassereintritt in die Keller der vorhandenen Gebäude am Waldweg auszuschließen.

Das anfallende Regenwasser auf privaten Grundstücken ist zu versickern. Nicht verschmutztes Regenwasser von öffentlichen Flächen ist dem ausgewiesenen Regenwasserrückhaltebecken zuzuführen. Dieses Regenwasserrückhaltebecken ist wasserhaltend mit Überlauf auszubilden, so daß ein vollständiges Austrocknen des "Teiches" verhindert wird.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt aus dem vorhandenen Netz. Der Anschlußpunkt ist die Trafostation Hagenower Straße. Es ist eine Trafostation zu errichten.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Raum bzw. unter den mit Leitungsrechten belegten Flächen einzuordnen.

Die über Privatwege (Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet sind) erschlossenen Grundstücke werden nicht direkt von Müllfahrzeugen angefahren.

Die geschätzten Kosten für die Erschließungsmaßnahme betragen ca. 4,8 Mio DM.

Straßen, Parkplätze, Gehwege	ca. 3,1 Mio DM
Wasserversorgung	ca. 0,3 Mio DM
Schmutzwasserentsorgung, einschließlich Regenwasser	ca. 0,8 Mio DM
Begrünung	ca. 0,3 Mio DM
Elektroenergieversorgung	ca. 0,3 Mio DM
	<hr/>
	ca. 4,8 Mio DM

Der notwendige Eigenanteil der Stadt Hagenow bei der Finanzierung der Erschließung wird aus den Erlösen von Grundstücksverkäufen erzielt. Im Zuge der Erschließung des Gebietes sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

5. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Bei der Planung und Erschließung des Gebietes ist die Erhaltung der naturräumlichen Grundstruktur berücksichtigt. Das Planungsgebiet wird durch Grünflächen und durch straßenbegleitendes Großgrün sowie durch private und öffentliche Grünflächen zur Landschaft und angrenzenden Bauflächen abgegrünt. Die Bereiche der platzartigen Straßenraumaufweitungen sind kompakt begrünt.

Die kompakten Pflanzungen im südlichen Teil des Gebietes und der das Gebiet teilende Grünzug sind zu erhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Baumpflanzung an den Straßen, zur Gestaltung der privaten Grünfläche an der Westgrenze des B-Plan-Bereiches und zu Pflanzungen auf privaten Grundstücken dienen dem Ausgleich für unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 8 Abs. 4 und § 2 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 20. 12. 1976 (BGBl. I Nr. 3574) sind vorzusehen.

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend den Festlegungen der DIN 18915 Bl. 2 abzutragen und zwischenzulagern.
2. Der Anteil der versiegelten Fläche ist so gering wie möglich zu halten. Straßen, Wege sowie Parkstreifen und Parkstellflächen sind mit Pflaster auszubilden.

Es werden folgende Pflanzenbindungen festgelegt:

- a) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind mit einer Abweichung von maximal 4,00 m zu pflanzen.
- b) Mindestforderungen an das Pflanzgut:
 - zweimal verpflanztes Material
 - Hochstämme/Einzelbäume/ Stammumfang mindestens 18 cm

6. Kennziffern

Gesamtfläche Planungsgebiet:	6,80 ha
davon Wohnbauland	4,20 ha
davon private Grünfläche	0,10 ha
davon öffentliche Grünfläche	0,60 ha
davon Verkehrsfläche (einschl. Parkplätze, Parkstell- flächen und Gehwege)	1,90 ha

Bürgermeister