

**Begründung
(Par. 9(8) BauGB**

**zur Satzung über den
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13**

**"Wohngebiet Am Buchenweg"
in Waren (Müritz)**

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 Planteil A
und Textteil B mit Satzung über örtliche Bauvorschriften in
der Fassung vom 12.09.94 (nach Abwägung)

Inhalt

Seite

- 1 Ausgangssituation
 - 1.1 Veranlassung
 - 1.2 Rechtsgrundlagen
 - 1.3 Lage und Größe des Plangebietes
 - 1.4 Topographie, vorhandene Nutzungen

- 2 Ziele und Zwecke der Planung
 - 2.1 Grundsätzliche Planungserfordernis/
Standortbegründung
 - 2.2 Nutzungsumfang

- 3 Inhalt der Planung
 - 3.1 Entwicklung aus anderen Planungen
 - 3.2 Städtebauliche Form
 - 3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

 - 3.3 Städtebauliche Vergleichswerte
 - 3.4 Bau- und Bevölkerungsdichte
 - 3.5 Erschließung
 - 3.5.1 Verkehrserschließung/ruhender Verkehr
 - 3.5.2 Fußwegebeziehungen
 - 3.5.3 Ver- und Entsorgung
 - 3.5.3.1 Wasserversorgung
 - 3.5.3.2 Abwasserbeseitigung
 - 3.5.3.3 Elektroenergieversorgung
 - 3.5.3.4 Heizmedium
 - 3.5.3.5 Löschwasserbereitstellung
 - 3.5.3.6 Abfallentsorgung
 - 3.5.3.7 Fernmeldeanlagen
 - 3.5.3.8 Nutzung vorhandener sozialer
kultureller, kirchlicher
Einrichtungen

 - 3.6 Grünanlagen
 - 3.6.1 Bestand
 - 3.6.2 Planung

 - 3.7 Kinderspielplätze
 - 3.8 Umweltverträglichkeit
 - 3.9 Gestaltungsvorschriften

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund-
und Bodens

5. Kosten und Finanzierung

1. Ausgangssituation

1.1 Veranlassung

Für die Durchführung eines Planverfahrens, für das im 1.3 näher beschriebene Plangebiet, besteht folgende Veranlassung.

Der Grundstückseigentümer nutzt die Fläche bis dato als Lagerplatz für die Baumaterialien seiner Baufirma, die Gebäude darauf für Schulungszwecke. Diese Nutzung soll zu Gunsten einer reinen Wohnbebauung aufgegeben werden. Laut Beschlußfassung des Bauausschusses der Stadt Waren vom 13.07.93 ist das Einfügen der geplanten Wohnbebauung nicht nach Par. 34 BauO genehmigungsfähig. Deshalb wird auf der Grundlage des Par. 246a Abs. des BauGB und der weiteren in 1.2 genannten rechtlichen Grundlagen ein Bauleitverfahren in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes durchgeführt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I.S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel IV, Abschnitt II Nr. 1 des Eingangsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl 1190 S. 885, 1122).

Par. 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch (Bau GB-Maßnahme G) Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz - WOBau Erl. G in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.93 (BGBl S. 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 31.01.1990 (BGBl. I.S. 132) geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.09'8.1990, GBL II S 889, 1122).

Bauordnung (BauO) für das Land Mecklenburg/Vorpommern vom 20.07.1990 (BGL I Nr. 50, S. 950 - EinfG BauO).

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördl. Stadtrand der Stadt Waren. Es schließt sich nördlich an die vorhandene Einfamilien-siedlung zwischen Buchenweg und Falkenhäger Straße an. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die dahinterliegende, waldartige Parkanlage mit offenen Laubbaumbestand begrenzt.

Im Süden grenzt das Plangebiet an einen ca. 5 m breiten öffentlichen Weg, an welchem sich z.Zt. Garagen aufreihen. Auf Grund der angestrebten Veränderung der Verkehrerschließung für diese Garagen, wurde der öffentliche Weg mit in das Plangebiet einbezogen, obwohl er nicht Grundstück des Vorhabenträgers ist.

Im Anschluß an die Garagen/Gartenhäuser beginnen die Einfamilienhausgrundstücke.

An die westliche Grenze schließt sich eine Fläche mit Lager und Werkstattgebäuden an. Im Anschluß daran verläuft eine Bahnlinie.

In das Plangebiet an der Westseite miteinbezogen wird die wertvolle Baumallee in Verlängerung des Buchenweges, obwohl sie nicht auf Grund und Boden des Vorhabenträgers steht.

Im Norden grenzt das Plangebiet an ein privates Einfamilienhausgrundstück, sowie die PKW-Parkfläche der Gaststätte "Paulshöhe".

Die Plangebietsgrenze umfaßt eine Fläche von 10.003 m² (1,0 ha).

Der Geltungsbereich der Satzung des V+E-Planes Nr. 13 umfaßt folgende Flurstücke:

	Eigentümer

Gemarkung: Waren	
Flur: 25	
Flurstücke: $\frac{29}{11}$	BSW Hoch- und Tiefbau GmbH Waren
benachbarte Flurstück $\frac{29}{6}$	Stadtverwaltung Waren
$\frac{118}{1}$	Stadtverwaltung Waren
$\frac{33}{2}$	Deutsche Bahn AG
30	Stadtverwaltung Waren

$\frac{31}{2} / \frac{29}{13}$	Elke u. Wolfgang Kerber
$\frac{29}{16} / \frac{29}{15}$	Stadtverwaltung Waren
52	Landratsamt Waren
$\frac{31}{3}$	Stadtverwaltung Waren

1.4 Topographie, vorhandene Nutzungen

Von der westlichen zur östlichen Plangebietsgrenze weist das Gelände einen Höhenunterschied von ca. 3,0 m auf. Das ursprünglich, wie auf dem nördlich angrenzenden Grundstück erkennbar, gleichmäßig abfallende Gelände wurde bei der Befestigung des Lagerplatzes auf dem Niveau des Falkenhäger Weges eingeebnet, der Höhengsprung in Form einer Rampe längs des vorhandenen Gebäudes vollzogen.

Die Höhe u. NN. beträgt ca. 66,4 bis Ca. 68,5 m ü. NN. Das Plangebiet ist z.Zt. zum großen Teil zum Zwecke der Lagerhaltung für Baumaterialien betoniert. Auf der westlichen Hälfte erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung ein 96 m langes 13 m breites eingeschossiges Gebäude mit einer östlich vorgelagerten Rampe. Das Gebäude wird z.Zt. als Bildungshaus für Schulungszwecke und Werkstätten genutzt.

Auf der nördlichen Plangebietsgrenze steht eine 3 m hohe Betonmauer, vor dieser längs hölzerne Unterstände für Baumaterialienlagerung angebaut sind.

Das Gebiet ist östlich und südlich durch einen Zaun begrenzt.

Die Baumallee entlang der westlichen Grenze ist zu schützen und mit der Wohngebietsplanung sinnvoll in Einklang zu bringen.

Baugrundanalysen sowie Analysen über eventuelle Schadstoffbelastung des Bodens liegen z.Zt. noch nicht vor.

2. Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

2.1 Grundsätzliche Planungserfordernis/Standortbegründung

Mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit der Erschließung und Bebauung des Plangebietes geschaffen werden. Die Veranlassung dazu ist Punkt 1.1 zu entnehmen.

Die Absicht des Vorhabenträgers die z.Zt. als Gewerbefläche (Lagerfläche) genutzte Plangebietsfläche in ein reines Wohngebiet umzuwidmen, wird aus städtebaulichen und strukturellen Gründen als sehr positiv für die Gesamtsituation des Stadtteiles eingeschätzt. Durch die Umnutzung wird die vorhandene Einfamilienhausbebauung und die Erholungsfunktion des gegenüberliegenden Parkes eine Aufwertung erfahren.

In der Stadt Waren herrscht z.Zt. noch ein erhebliches Defizit an Wohnungen im Verhältnis zu der Anzahl der Antragsteller. Für diesen Standort mit ca. 52 WE ist auch aus diesem Grunde zügig Baurecht auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu schaffen.

Das Plangebiet weist optimale Bedingungen für eine Wohnbebauung auf.

2.2 Nutzungsumfang

Die Ausweisung des Wohnbaugeländes wird folgenden Bedarf decken:

	Anzahl/WE	Wohnfläche
3 Häuser mit je 8 WE	24 WE	1740 m ²
4 Häuser mit je 5 WE	20 WE	970 m ²
8 Reihen- mit je 1 WE	8 WE	800 m ²
	52 WE	3510 m ²

3. Inhalt der Planung

3.1 Entwicklung aus anderen Planungen

- keine -

3.2 Städtebauliche Form

Die Form der Bebauung soll den städtebaulichen Kontext der südlich vorhandenen Siedlung fortführen und auf die Standortbedingungen übersetzen.

Aus dem Standort ergeben sich insbesondere folgende Bedingungen, die die Neubebauung umsetzen wird:

1. Fortführung des Einzelhauscharakters und der Eingeschossigkeit entlang der Falkenhäger Straße.
2. Die Bebauung muß den Blickkontakt von der Baumallee (Westen) zum parkartigen Waldhügel gegenüber der Falkenhäger Straße (Osten) gewährleisten, damit auch den Blickkontakt aus jeder Wohnung bzw. jedem Wohnungsfreiraum heraus.
3. Staffelung der Gebäude in Anpassung an die leichte Hanglage.
4. Organisation einer klaren Trennung zwischen öffentlichem, gemeinschaftlichem und privatem Freiraum, insbesondere bei den Geschosswohnungsbauten.
5. Zu Gunsten besserer Identifikation mit dem Haus und damit höherem Verantwortungsbewußtsein der Bewohner, sind in Abwägung mit der Wirtschaftlichkeit des Geschosswohnungsbauens möglichst wenig (4-8) WE in einem Haus zu organisieren.
6. Die Baumallee in Fortsetzung des Buchenweges ist an die Fußwegeverbindungen des Wohngebietes anzubinden.

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und dem ermittelten Bedarf wird der Geltungsbereich des Plangebietes als vorhabenkonkrete Festsetzung: "Wohngebäude mit 52 WE" ausgewiesen.

Die Wahl der Festsetzung wird mit dem Ziel begründet, die ruhige und fast ausschließliche Wohnsiedlung zwischen Falkenhäger Straße und Buchenweg auch als solche fortzusetzen.

3.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet können sowohl Reihenhäuser als auch Geschosswohnungsbauten (1 bzw. 3 Vollgeschosse + Dach) errichtet werden.

Durch die Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhen wird aber gewährleistet, daß unterhalb der Traufe nur 2 Geschosse mit senkrecht stehenden Außenwänden in Erscheinung treten. Folgende Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2

Im Plangebiet kann lt. Festsetzung im Planteil A die GRZ in Teilbereichen um 50 % (auf 0,6) überschritten werden.

Dies ist notwendig, um die PKW-Stellplätze auf dem Plangebiet nachweisen zu können, was teilweise 2-geschossig organisiert werden muß.

Geregelt wird dies durch Par. 17 Abs. 2 Bau NVO, nach welchem die Obergrenzen des Par. 17 Abs. 1 überschritten werden dürfen, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern (Abs. 2 Pkt. 1).

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt (Par. 17 Abs. Pkt. 2).

Im Plangebiet wird ein Kleinkinderspielplatz (250 m²) incl. umgebendes öffentliches Grün vorgeschrieben.

Die Bauweise (Par. 22 Bau NVO) wird als offene bzw. abweichende Bauweise bestimmt.

Konkrete Festsetzungen sind den textlichen Fortsetzungen (Textteil B) zu entnehmen.

3.3 Städtebauliche Vergleichswerte

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt	10 003,5 m ²	1,0 ha
davon ausgewiesen als		
1. Fläche für Wohngebäude (Wohnbauland)		1,0 ha
darin enthalten für		
1.1 Öffentliche Verkehrsfläche incl. Stellplätze		0,16 ha
1.2 Öffentliche Grünflächen		0,20 ha
1.3 Nettobauland		0,64 ha
darin enthalten		
1.3.1 Bauland	0,19 ha	
1.3.2 private Freifläche	0,36 ha	
1.3.3 Gemeinschaftsstellplätze	0,09 ha	-----
Summe 1.3	0,64 ha	Summe 1.0 1,0 ha

3.4 Bau- und Bevölkerungsdichte

Im Plangebiet ist Bauland für folgendes maximales Wohnbauvolumen ausgewiesen.

	1 Anzahl der WE	2 Wohnungs- größe m ²	3 Wohn- fläche m ²	4 Anzahl der Grundst.	5 Größe der Grund- stück
in Reihenhäuser eingesch.+ Dach	8 WE	100	800	8	ca. 180 bzw. 370
in Geschosswohnungsbauten zweigesch. + Dach	24 WE	durchschn. 80 bzw. 50	1740	3	ca. 750
in Geschosswohnungsbauten zweigesch. + Dach	20 WE	55 bzw. 80	970	4	ca. 400
gesamt	52 WE		3510 m ²	15	

Geschätzte Einwohnerzahl:

Im Plangebiet ist bei Berücksichtigung vergleichbarer Erfahrungswerte mit ca. 100 EW zu rechnen.

Reihenhäuser	2,5 - 3	Pers. x 8	WE	22 EW	
EW	80 m ²	2,0 - 2,5	Pers. x 24	WE	55 EW
EW	55 m ²	1 - 2	Pers. x 20	WE	30 EW
					107 EW

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die im Bestand vorhandene Grundstückszufahrt von der Falkenhäger Straße. Da es sich hier um eine Landesstraße außerhalb der Ortschaft handelt, wurden konkrete Bedingungen für die Weiternutzung der vorhandenen Grundstückseinfahrt bei Nutzungsänderung des Plangebietes im Rahmen der Beteiligung der TÖB mit dem Straßenbauamt Neustrelitz als derzeitigem Träger der Straßenbaulast abgestimmt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird die vorhandene Einfahrt zum öffentlichen Fahrweg "D" von der Falkenhäger Str. aus geschlossen. Die Zufahrt zu den 7 Garagen und 5 Gartenhäusern wird über die öffentlich zu widmenden Planstraßen A und B gewährleistet.

Bedenken bezüglich einer dadurch verursachten, über das Maß der normalen Wohngebietsbelastung hinausgehenden nennenswerten Immissionsbelastung durch PKW-Verkehr bestehen nicht, da es sich bei 7 Garagen um eine max. Verkehrsstärke von nur 15-20 PKW/24 h handelt.

Fußläufig sind die Anlieger des öffentlichen Grundstücks Weg "D", weiterhin von der Falkenhäger Straße und zusätzlich auch vom Buchenweg her erreichbar.

Innere Verkehrsführung

Die Wohngebietseinfahrt (Planstraße A) mündet in die Planstraßen B+C, die als Stichstraßen ausgebildet sind. In Straße B kann ein Müllfahrzeug auf Grund der Kürze hinstoßen. Am Ende der Straße C kann ein Müllfahrzeug wenden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und möglichst geringer Immissionsbelastungen soll die zul. Höchstgeschwindigkeit der Planstr. A auf 30 km/h, der Planstraßen B und C auf 10 km/h begrenzt werden. Die Verkehrsberuhigung ist durch kleinteilige abwechselnde Pflasterung der Straßen sowie durch teilweise Einengung mittels Baumscheibe zu unterstützen.

Die Wohnstraßen werden beidseitig durch Fußwege begleitet. Die max. 31 langen Hausgruppen zwischen Falkenhäger Straße und Planstraße B/C sind ausschließlich fußläufig zu erreichen.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze werden als Gemeinschafts Parkplatz- oder Stellplatzanlagen ausgewiesen. Da bei ausschließlich ebenerdiger Anordnung die städtebauliche und damit Wohnqualität negativ beeinflusst werden würde, ist für ca. 18 Stellplätze eine Fläche für ein zweigeschossiges Parkdeck ausgewiesen. Entlang der Planstraße A sind Flächen für 6 öffentliche Stellplätze bestimmt.

3.5.2 Fußwegebeziehungen

Die straßenbegleitenden Fußwege erfahren eine Anbindung sowohl an die Falkenhäger Straße als auch an den Buchenweg. Ein Neubau eines Fuß- und Radweges entlang der Falkenhäger Straße wäre sinnvoll. Er würde aber zur Zeit keine Fortsetzung außerhalb des Plangebietes finden. Die Anbindung des Fußwegenetzes des Wohngebiets an den Buchenweg erfolgt über den Kleinkinderspielplatz und über den Weg zwischen der Baumallee an der Westseite des Plangebietes.

Planstraße B und C sind zusätzlich zu den Fußwegen entlang der Planstr. A über die Stichwege entlang der Hausgruppen mit der Falkenhäger Straße verbunden. Der öffentliche Weg an der Südseite des Plangebietes bleibt fußläufig an die Falkenhäger Straße angebunden und erhält zusätzlich einen Fußweg zur Baumallee/Buchenweg im Westen des Plangebietes.

3.5.3 Ver- und Entsorgung

3.5.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch die Stadtwerke Waren über die vorhandene Wasserleitung DN 125 aus Grauguß, die auf der Ostseite der Falkenhäger Straße liegt, abgesichert werden.

3.5.3.2 Abwasserbeseitigung

1. Die Entwässerung erfolgt im freien Gefälle über einen neu zu legenden Schmutzwassersammler bis zum vorhandenen Anschlußschacht im Falkenhäger Weg auf Höhe der Straße "Am Bungenberg".
2. Das Regenwasser der Dachflächen wird teilweise versickert.
Das übrige Regenwasser sowie das Regenwasser von den Straßen wird über einen Regenwassersammler in den Tiefwareensee geleitet.

Auf dem Plangebiet erhält jedes Grundstück einen Revisions-schacht.

3.5.3.3 Elektroenergieversorgung

Die EMO AG / BT Waren ist in der Lage, die Versorgung der Wohnhäuser des Plangebietes mit Elektroenergie zu gewährleisten. Dazu ist der Bau einer Trafostation und die Verlegung eines ca. 1000 m langen Zuführungskabels 20 KV zur Trafostation erforderlich. Der Standort der Trafostation muß noch festgelegt werden, wird sich aber außerhalb des Plangebietes befinden.

3.5.3.4 Heizmedium

Es ist langfristig eine Erdgasversorgung vorgesehen.

3.5.3.5 Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung ist über das Wasserversorgungsnetz möglich.

3.5.3.6 Abfallbeseitigung

Das Wohngebiet wird, wie das übrige Stadtgebiet auch durch die zentrale Abfallbeseitigung turnusmäßig entsorgt.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Wertstoffsammlung von Papier und Glas wird über die Containerstandorte im vorhandenen angrenzenden Wohngebiet abgedeckt.

3.6 Grünanlagen

3.6.1 Bestand

Der Großteil des Plangebietes wird z.Zt. als Lagerplatz genutzt und ist dementsprechend zu sehr großen Teilen betoniert, bzw. durch ein Gebäude bebaut. Die Oberfläche der unversiegelten Lagerfläche besteht aus Kies/Sandboden, mit stellenweisen Grasbewuchs. Es gibt einzelnen jungen Baumbestand. Entlang der Falkenhäger Str. bis an die Plangebietsgrenze heran, finden wir wilden Strauchwuchs und kleinere Bäume vor. Die westliche Plangebietsgrenze wird durch die wunderschöne alte Baumallee charakterisiert, unter welcher sich der Buchenweg fußläufig fortsetzt.

3.6.2 Planung

a) öffentliches Grün

Die Baumallee entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist zu erhalten. Der öffentliche in der Planzeichnung festgesetzte Fuß/Wanderweg zwischen den Bäumen ist als unbefestigter Weg zu belassen. In Verbindung zur Baumallee und zur Wohnstraße B ist eine öffentliche Grünfläche von ca. 250 m² ausgewiesen, in welcher auch ein Kleinkinderspielplatz anzulegen ist. Auf dieser Fläche gibt es Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen. Zusätzlich zu diesen geschlossenen Grünflächen sind in der Planzeichnung Grüninseln in Form von straßenbegleitenden Grünstreifen und Bauminselformen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes festgesetzt. Die Art der Bepflanzung ist dem Textteil B zu entnehmen. Für die dauernde Pflege dieser Anlagen werden Pflegeverträge mit den Anwohnern empfohlen.

b) privates Grün

Da aus Erfahrung davon auszugehen ist, daß private Wohngrundstücke außerhalb der bebauten Fläche intensiv begrünt und gepflegt werden, sind private Grünflächen außerhalb der bebaubaren Flächen nicht gesondert, als solche in der Planzeichnung, festgesetzt. Ausnahme bildet ein 3 m breiter Streifen entlang der Falkenhäger Str., sowie ein 2 m breiter Streifen auf den Privatgrundstücken entlang der Baumallee in welchen das Anpflanzen von Hecken, Sträuchern oder Bäumen zwingend festgesetzt wird.

Die Festsetzung ist notwendig, um dort den Bau von außerhalb der bebaubaren Flächen zugelassenen untergeordneten Nebenanlagen (gem. Textteil B, Abs. II.3.) auszuschließen.

Anlagen für Gemeinschaftsstellplätze sind einzugrünen, bzw. zu beranken.

Zwischen jeder Hausgruppe östlich der Planstr. B + C ist ein dominanter Hofbaum zu pflanzen. Der Standort ist nicht in der Planzeichnung definiert. Einfriedungen gem. Textteil B Abs. IV.1.) sind durch Hecken und Strauchpflanzungen auf dem Grundstück unmittelbar zu begleiten.

Es ist davon auszugehen, daß der jetzige Versiegelungsgrad des Plangebietes im Zuge der Nutzungsänderung herabgesetzt wird und aus dem durch Betonflächen charakterisierten Lagerplatz ein intensiv mit Strauch-, Baum-, Rasenpflanzungen charakterisiertes grünes Wohngebiet entsteht.

3.6.2.7 Fernmeldeanlagen

Es ist davon auszugehen, daß das Plangebiet an das Netz der Deutschen Bundespost angeschlossen werden kann. Die Beteiligung erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

3.6.2.8 Nutzung vorhandener sozialer, kultureller, kirchlicher Einrichtungen

Die Stadt Waren gewährleistet die Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen Einrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Arztpraxen, Bibliothek, Sportstätten, der Verkaufsstellen u.a. für die ca. 100 EW. Es ist dabei davon auszugehen, daß die EW größtenteils nicht neu nach Waren zu ziehen, sondern nur ihren Wohnsitz innerhalb der Stadt wechseln.

3.7 Kinderspielplätze

Im Plangebiet ist ein zentraler Kleinkinderspielplatz festgesetzt. Dessen Größe beträgt incl. umgebender zwingend festgesetzter Grünflächen und hindurchführenden Fußweg, ca. 250 m².

3.8 Umweltverträglichkeit

Es ist davon auszugehen, daß momentan in der Umgebung des Plangebietes keine Quellen insbesondere für Schallimmissionen vorhanden sind, welche die Festsetzung einer Wohnbebauung verhinder könnten.

Begründung:

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Falkenhäger Str. verursacht bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 500 Kfz/24 h in 10 m Entfernung von der Straße, also auf der Baulinie, folgende mittlere Pegel:

mittlerer Pegel, tags	dB(A)	56,2
mittlerer Pegel, nachts	dB(A)	45,2

Als maximale Beurteilungspegel für den Immissionsschutz werden gem. DIN 18005/1, Beiblatt 1 auf dem Plangebiet zugelassen:

mittlerer Pegel, tags	dB(A)	55,0
mittlerer Pegel, nachts	dB(A)	40,0 - 45,0

Da die Hausgruppen quer zur Straßenführung angeordnet wurden, sind von der geringfügigen Überschreitung nur die 4 Giebelhäuser betroffen. In diesen werden die Fenster der Schlafräume nicht zur Straßenseite hin angeordnet. Die Schallimmission vom Falkenhäger Weg wird mit dieser Begründung als verträglich bewertet:

Als weitere eventuelle Lärmquelle wurde das westlich, an das Plangebiet angrenzende Gewerbegrundstück untersucht.

Auf diesen Grundstücken ist ein Baubetrieb (BSW Hoch- und Tiefbau GmbH) ansässig. Der Baubetrieb unterhält auf diesen Grundstücken nur Stellplätze für abzustellende Fahrzeuge, sowie führt Bürotätigkeiten aus. Es ist kein vor Ort produzierendes Gewerbe angesiedelt.

Auf Grund der Satzung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes wird auf allen an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken der Bau von Anlagen die den zulässigen max. Beurteilungspegel auf dem Plangebiet überschreiten, ausgeschlossen.

Im Plangebiet entstehen auf Grund der Festsetzungen der Art der baul. Nutzung als Wohnbebauung keine Lärm, Schadstoff-, oder sonstige die Umweltverträglichkeit negativ beeinflussende Faktoren.

3.9 Gestaltungsvorschriften

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan enthält sowohl in der Planzeichnung (Teil A) als auch in den textlichen Festsetzungen (Teil B), Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen mit dem Ziel, innerhalb des relativ kleinen Wohngebietes, ein einheitliches Gestaltungsprinzip zu gewährleisten.

Aus diesem Grunde wird mit der Satzung über den V+E-Plan eine Satzung über örtliche Bauvorschriften beschlossen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die in der Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereiche sollten nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme per Erschließungsvertrag in öffentlich rechtliche Hand übertragen werden, u.a. um die öffentliche Erschließung des öffentlichen Weges (Flurstück 29/6), dauerhaft zu gewährleisten.