

B E G R Ü N D U N G zum Vorhaben- und Erschließungsplan  
" An der Baumschule "

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß Runderlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg vom 10.02.1993 erarbeitet.

Es soll die vorgesehene Investitionen planungsrechtlich absichern und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gewährleisten.

Die Rechtsgrundlage ist § 7 BauGB - MaßnahmenG.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes weist das Plangebiet als Baugebiet nach § 34 BauGB aus.

Damit erfolgt eine Anpassung an den Flächennutzungsplan gemäß § 7 BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB ist damit gegeben.

Das Vorhaben dient Wohnzwecken.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung gewährleistet.

Die Abdeckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung begründet die Dringlichkeit des Vorhabens.

Ziel der Planung ist es, durch den Vorhaben- und Erschließungsplan dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu entsprechen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten

Zum Zweck der dringenden Durchführung der baulichen Investitionen, die alsbald verwirklicht werden sollen, ist der Vorhaben- und Erschließungsplan das geeignete Planungsinstrument.

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet bestimmt.

Damit wird eine harmonische Zuordnung zum bestehenden Wohngebiet vorgenommen. Die vorgeschriebene 1-und/oder 2-geschossige Bauweise + Dachausbau als jeweilige Höchstgrenze steht im Gleichklang zur bestehenden Bebauung. Der Dachausbau ist kein Vollgeschöß. Damit bleibt der Charakter des gesamten Baugebietes erhalten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus dem Hauptblatt und dem Begleitplan als Grünordnungsplan.

Er umfaßt ein Plangebiet im nord-östlichen Teil der Stadt Prenzlau. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3 ha. Hier sollen ca. 42 Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen entstehen.

Die durchschnittliche Parzellengröße beträgt :

bei Hausgruppen ca. 250 - 350 m<sup>2</sup>

bei Doppelhäuser ca. 400 - 500 m<sup>2</sup>

bei Einzelhäuser ca. 500 - 700 m<sup>2</sup>

### Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt vorwiegend aus nördlicher Richtung. Damit wird der Wohnwert der Grundstücke erhöht.

### Verkehrstechnische Erschließung

Für das Plangebiet ist eine gesonderte Zufahrt als Erschließungsanlage erforderlich.

Diese gesonderte Zufahrt erfolgt von der Wilhelm-Pieck-Straße bis zum Plangebiet und ist Bestandteil eines Bebauungsplanes.

Die gesamte verkehrstechnische Erschließung wurde unter folgenden Gesichtspunkten konzipiert :

1. weitestgehende nördliche Erschließung der Grundstücke
2. generell verkehrsberuhigte Bereiche
3. Anschluß an Buchenweg und Eschenweg des bestehenden Wohngebietes
4. Einordnung der erforderlichen versorgungstechnischen Anlagen ,  
die der Allgemeinheit dienen, in den öffentlichen Bauraum nach  
DIN 1998
5. Gestaltung des individuellen Charakters für die einzelnen Grund-  
stücke

Straße " A "

Die Straße A mit Mischungsprinzip und Anliegerfunktion ist als verkehrsberuhigte Zone ausgebildet.

Sie verbindet die im südlichen Plangebiet angrenzende Sammelstraße mit dem Eschenweg am Rand des nord-östlichen Plangebietes.

Die Straße A hat eine Verkehrsraumbreite von 12,5 m mit teilweise beidseitigem Verkehrsgrünstreifen von je 3m Breite, siehe dazu den Grünordnungsplan.

Von der Anliegerstraße A sind jeweils die Anliegerwege C zu erreichen. Alle Anliegerwege C sind als Stichstraßen ausgebildet. Am Ende der Anliegerwege C sind Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge mit einem Wenderadius von bis 12 m vorhanden.

Dominierend für den Anliegerweg C ist :

- fußläufige Verbindung
- Erreichen der Grundstücke mit PKW
- Befahren für Ver-und Entsorgungsfahrzeuge
- Einordnung versorgungstechnischer Anlagen

- Erschließung für Feuerwehr und Notdienste

Die Straße B als Anliegerstraße mit Mischungsbereich und Mehrzweckstreifen verbindet die im südlichen Planbereich angrenzende Sammelstraße mit dem Buchenweg am nördlichen Planrand.

Der angeordnete Mehrzweckstreifen kann durch Fußgänger und/oder Radfahrer benutzt werden und dient auch als Fläche für ausweichenden KFZ-Verkehr. Stellflächen für PKW sind grundsätzlich auf den Grundstücken vorzusehen.

Eine Ausnahme bildet der Anliegerweg C 1. Hier sind vereinzelt Stellplätze für PKW in Längsaufteilung vorgesehen.

Die Wohnwege dienen zur Erschließung der Grundstücke und können auch durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge benutzt werden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird in Menge und Qualität für das Plangebiet aus dem städtischen Trinkwasserversorgungsnetz bereitgestellt. Dazu befindet sich im Plangebiet eine Wasserleitung DN 250, die die Versorgung übernimmt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird von den Stadtwerken abgesichert.

Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Im angrenzenden Plangebietsbereich sind Schmutzwasserleitungen des städtischen Kanalisationsnetzes.

Regenwasser

Im Plangebiet sind die Bodenverhältnisse weitestgehend durch bindige Sande, wie Lehm und Mergel charakterisiert.

Dadurch ist eine dauerhafte und schadlose Versickerung des Niederschlagswassers nicht gewährleistet. Das Niederschlagswasser wird in der Kanalisation gesammelt und über ein anzuordnendes Rückhaltebecken in den Schäfergraben geleitet. Die Länge des Graben bis zum Schäfergraben beträgt ca. 300m. Ab Eisenbahnlinie wird das Niederschlagswasser im offenen Graben abgeführt.

#### Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird mit dem Straßenbau errichtet.

#### Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird sicher gestellt.

#### Gasversorgung

Das Plangebiet wird an das Gasversorgungssystem angeschlossen.

#### Fernmeldeanlagen

Das Plangebiet wird fernmeldetechnisch versorgt.

