

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr.2 für das Gewerbegebiet
"ZIESEGRUND" in Hohendorf

1.0 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr.2 für das Gewerbegebiet "Ziesegrund" wurde aufgrund der §1,2 und 8ff. BauGB in der ab 1.Juli 1987 gültigen Fassung und aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohendorf entwickelt.

2.0 Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Hohendorf. Es wird im Norden von der LIO nach Hohendorf, im Osten durch die B111 in Richtung Wolgast, im Süden durch Grasland der Gemarkung Pritzler und im Westen durch den Sportplatz der Gemeinde Hohendorf begrenzt.

2.2 Flächenausweisung

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohendorf sind südlich der LIO nach Hohendorf zwischen der B111 und dem Sportplatz die Flurstücke 201/4, 206/3, 207/4, 209/4, 210/3 und 211 der Flur 2 der Gemarkung Pritzler bis zum Vorfluter als Gewerbegebiet ausgewiesen.

2.3 Vorhandene Bebauung

Das gesamte Plangebiet ist unbebaut.

3.0 Städtebauliche Leitgedanken

3.1 Bebauungsplanausweisung

Das Bebauungsplangebiet ist als Gewerbegebiet geplant. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um eine Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einem Gebiet zu schaffen, in dem kurzfristig bauliche Veränderungen anstehen.

Es ist eine den Erfordernissen des Gewerbes angemessene ; unterschiedlich gestaltete Bebauung vorgesehen.

Deshalb wurde die Festsetzung gestalterischer Vorschriften weitestgehend großzügig gewählt.

Von den in der Gemeinde Hohendorf vorliegenden Ansiedlungsanträgen wurden vorwiegend produzierende Gewerbe gebilligt.,

Dazu gehören die Wolgaster Fischhandels- und Produktions-GmbH, die aus dem Stadtkern von Wolgast ausgelagert werden soll, eine Schmiede, eine Tischlerei und ein Sanitärhaus.

Entsprechend Ansiedlungskonzeption der Gewerbetreibenden werden ca. 100 Arbeitsplätze im Gewerbegebiet angesiedelt sein.

Unterstützt wird diese Maßnahme durch die Bewilligung von Fördermitteln für die Erschließung mit Bescheid Nr. 21130445 vom 23.10.1991 durch das Wirtschaftsministerium des Landes Mecklenburg/Vorpommern.

3.2 Grünplanung

Gemäß Ausweisung im Bebauungsplan soll der Baumbestand entlang der LIO weitestgehend erhalten werden.

Lediglich im Bereich der Zufahrt zum Gewerbegebiet ist die Abholzung von 3 Bäumen erforderlich. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung des Amtes für Naturschutz mit der Auflage zu Neuanpflanzungen liegt vor. Ersatzpflanzungen sind auf ca. 100m entlang der LIO ausgewiesen.

Die öffentlichen Flächen des Gewerbegebietes, die nicht für die Anlage von Straßen und Wegen vorgesehen sind, sollen begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Entsprechend Bebauungsplan Text (Teil B) Pkt.1.0,1.Anstr. sind die nicht überbauten Flächen innerhalb der Grundstücke der Gewerbe, soweit sie nicht als Lager- und Stellplatzflächen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.3 Schallschutz

Gemäß Bebauungsplan Text (Teil B) sind die Grenzwerte für Lärmbelästigung nach DIN 18005 einzuhalten.

Da lt. Entwurf zum Flächennutzungsplan keine Wohn- bzw. Mischgebiete als Nachbarbebauung vorgesehen sind, entfallen zusätzliche Forderungen.

3.4 Immisionsschutz

Die gesetzlich festgelegten Emissionsgrenzen sind durch die Gewerbetreibenden nicht zu überschreiten.

4.0 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Plangebietes	rd. 42.000 m ²
Erschließungsflächen	rd. 2.100 m ²
Straßen und Wege	rd. 4.300 m ²
Parkflächen	rd. 1.000 m ²
Grünflächen	rd. 2.200 m ²
Nettobauland	rd. 34.500 m ²

5.0 Verkehrsmäßige Erschließung

5.1 Fließender Verkehr

Die das Plangebiet im Norden begrenzende LIO soll der Erschließung des Gewerbegebietes dienen.

Nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt Stralsund ist die Zufahrt zum Gewerbegebiet an der westlichen Grenze des Plangebietes vorgesehen.

Die Abfahrt auf die LIO wurde in einer Entfernung von ca. 150m von der B111 festgelegt.

5.2 Ruhender Verkehr

Im Gewerbegebiet wurde eine öffentliche Parkfläche in einer Größenordnung von ca. 1.000 m² vorgesehen.

5.3 Fußgängerweg

Das Plangebiet wird über einen linksseitig straßenbegleitenden Fußweg erschlossen.

Die Anlage eines gesonderten Radweges wurde als nicht erforderlich erachtet.

6.0 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Elektroerschließung erfolgen durch Anschluß an die zentralen Erschließungsleitungen im Ort.

Da von der versorgungsverpflichteten Firma für Gas keine verbindlichen Aussagen zu einem geplanten zentralen Anschluß vorgenommen werden konnten, ist eine separate Gasversorgung vorzusehen.

7.0 Kosten der Erschließung

nach Kostenschätzung:

Geländeregulierung	ca. 478.800,--
Wasserversorgung	ca. 302.100,--
Entwässerung	ca. 604.200,--
Elt.- Erschließung	ca. 113.000,--
Trafostation	ca. 69.000,--
Straßenbau	ca. 912.000,--
Begrünung	ca. 140.200,--
Gesamt:	ca. 2.619.300,--
davon Förderung:	ca. 1.833.510,--
davon Eigenmittel Gemeinde:	ca. 785.790,--

8.0 Ordnungsmaßnahmen

Die Ordnungsmaßnahmen werden in Verantwortung der Gemeinde vorgenommen.

Hohendorf, den 28.02.1992

Gemeinde Hohendorf

Der Bürgermeister

