

**Begründung des Investors "R. Kossow & Levermann GmbH-Marlow" für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 - Krähenberger Holz - der Stadt Marlow, Kreis Ribnitz-Damgarten**

**Bezeichnung: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3  
- Krähenberger Holz - der Stadt Marlow,  
Kreis Ribnitz-Damgarten**

**Investor : R. Kossow & Levermann GmbH-Marlow  
Ernst-Thälmann-Str. 46  
18337 Marlow**

### **1.0. Allgemeines**

Die ständig steigende Zahl von Wohnungssuchenden und der dringende Bedarf an Neubauwohnungen, veranlaßt die Stadtverwaltung Marlow geeignete Flächen für den Wohnungsbau freizugeben.

Für den Standort des Wohngebietes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 17.02.1993 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 beschlossen. Eine Änderung des Namens in "Krähenberger Holz" wurde am 07.09.1993 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Ein Flächennutzungsplan ist für die Stadt Marlow gegeben.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 wird gemäß BauGB § 8 (2) mit geringen Änderungen aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt.

### **1.1. Verhältnisse der Gemeinde**

Die Stadt besitzt zum III. Quartal 1993 2044 Einwohner.

Die kommunale Fläche beträgt 2106 ha.

Die Angrenzung an die Gemeinden Schulenberg, Dettmannsdorf, Allerstorf, Brükendorf und Carlsruhe ist gegeben.

## **1.2. Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt südlich der Ortslage Marlow nahe der Sülzer Chaussee (Landstraße II O).

Es befindet sich in der Gemarkung:

Marlow Flur 7

Flurstücke 88/1, 89/1,

Flächen aus Flurstück 27 und 90

Das Gebiet umfast ca. 1,2 ha.

## **1.3. Topographie**

Das Gebiet ist zum Teil bebaut und wird nach Nord-Westen durch das Betriebsgelände der R. Kossow & Levermann GmbH-Marlow begrenzt. Im Süd-Westen befindet sich Wohnbebauung.

In Richtung Norden ist ein abfallender Hang. Nach Süden und Osten ist offenes Ackerland.

## **1.4. Eigentumsverhältnisse**

Das gesamte Flurstück 27 (Pkt. 1.2.) ist Eigentum des Investors.

Die Fläche aus Flurstück 90, die Flurstücken 88/1 und 89/1 werden derzeit durch den Investor erworben.

## **1.5. Planungsziel der Stadt Marlow**

Die vorliegende Planung berücksichtigt den Bedarf mit dem Bau von 20 Eigenheimen und die Strukturentwicklung der Stadt Marlow.

Die Haupteerschließungszufahrt erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße der bestehenden Wohnbebauung, in westlicher Angrenzung über die Sülzer Chaussee.

Das allgemeine Wohngebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Zentral ist für Kinder ein beruhigter Bereich zum Spielen eingeordnet. Die Straßen sind im wesentlichen einspurig mit Ausweichbereichen bzw. zweispurig ausgelegt.

Alle Randstreifen werden mit Rasen als Grünflächen bzw. Gehwege gestaltet. Einzelparkplätze werden auf 2,25 m - Randstreifen vorgesehen.

Der landschaftstypische Wechsel zwischen offener und lockerer Bebauung wird aufgenommen und erlebnisreich räumlich gestaltet.

Die Landschaft bleibt erlebbar und eröffnet sich nach Norden, Osten sowie nach Süden.

Ein Anschluß an die westliche Bebauung ist gegeben.

Die Baunutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) definiert.

Die bauliche Gestaltung ist im Text Teil B des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 festgelegt.

## **2.0. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens**

Durch den Investor ist der Anschluß an die vorhandene Erschließungsstraße, des bisherigen Wohngebietes zu gewährleisten.

## **3.0. Versorgungsanlagen**

### **3.1. Energieversorgung**

Das an der Ernst Thälmann Straße liegende Grundstück der R. Kossow & Levermann GmbH-Marlow (Flurstück 27) ist Bestandteil des Planungsgebietes. Die Versorgung des Planungsgebietes über die Versorgungsanschlüsse des Gewerbebetriebes werden erwartet.

Es ist eine Kostenbeteiligung durch den Versorgungsträger von 30 % anzustreben.

### **3.2. Gasversorgung**

Die Stadt Marlow wird 1994 laut Mitteilung vom HEW Hanse Gas GmbH. erschlossen. Ein Versorgungsvertrag wird - falls erforderlich - vom Investor vorbereitet.

### **3.3. Telekom**

Von Telekom wird eine Versorgungszusage erwartet. Ein Versorgungsvertrag wird vom Investor vorbereitet.

### **3.4. Wasserversorgung/Abwasserentsorgung**

Es ist eine Versorgung mit Wasser über die Hauptversorgungsleitung die in der Ernst Thälmann Straße verläuft, deren Anlieger die R. Kossow & Levermann GmbH-Marlow (Flurstück 27, Bestandteil des Planungsgebietes) ist, gegeben.

Die Abwasserentsorgung erfolgt zukünftig über den neu zu verlegenden Hauptsammler in der Ernst Thälmann Straße.

Als Übergangslösung ist es vorgesehen die abflußlose Grube, die sich auf dem Gelände der R. Kossow & Levermann GmbH-Marlow befindet zu nutzen.

Das Regenwasser soll auf dem jeweiligen Grundstück entsorgt werden.

Die Bereitstellung von Löschwasser wird über Hydranten erfolgen.

Die Erschließungsplanung wird zur Bestätigung vorgelegt und die Versorgungsvertragsgestaltung durch den Investor eingeleitet.

#### **4. Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung und Abfallentsorgung erfolgt in geschlossenen Gefäßen entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Marlow.

#### **5. Straßenerschließung**

Der Verkehrsleitplan ist so entwickelt, daß Ruhe im Wohngebiet gewährleistet ist. Alle Grundstücke sind von der Straße zu erreichen.

Die Zufahrten sind so gestaltet, daß die Sichtflächen frei bleiben und sie den Verkehr nicht behindern.

Die Straße A ist 9,0 m breit und hat eine 5,0 m breite Fahrbahn sowie einen 1,75 m breiten Gehweg und einen 2,25 m breiten begrünten (Rasen) Randstreifen für Parkplätze.

Die Fahrbahnbefestigung erfolgt in Bitumenbelag mit Randmulde.

Die Straße B ist 8,0 m breit und besitzt eine 4,0 m befestigte Fahrbahn, einen begrünten Randstreifen bzw. Gehweg von 1,75 m und einen Parkstreifen von 2,25 m.

Die Straße C als Zufahrt ist 4,75 m breit mit einer Befestigung von 3,0 m und je 1,0 m und 0,75 m Randstreifen.

Eine Straßenbeleuchtung ist vorgesehen.

#### **6. Ruhender Verkehr**

Stellplätze für die Bewohner sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück.

Parkplätze als Stellflächen für Besucher sind als Parknischen bzw. Parkstreifen gemäß Stellplatzbedarf in den Planstraßen A und B ausgewiesen.

#### **7. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die im Teil A ausgewiesenen Bäume sind Mindestanforderungen.

Der Eigentümer hat das Freihalten der Sichtflächen zu sichern.

Die Spielfläche für Kleinkinder wird mit Grün gestaltet und es werden entsprechende Spielgeräte aufgestellt.

Als Abgrenzung des Wohngebietes zum Betriebsgelände der R. Kossow & Levermann GmbH-Marlow, ist ein Zaun (Höhe ca. 2,20 m) mit einer rankenden Begrünung vorgesehen.

#### **8. Kosten und Finanzierung**

Die Erschließungskosten für die Grundstücke werden durch Umlage von den Eigentümern anteilig getragen.

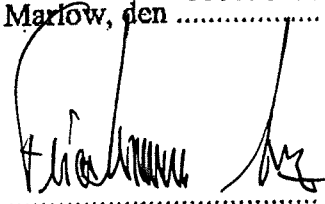
Die Sekundärserschließung trägt der Eigentümer selbst.

Die Planungskosten der Bauleitplanung und die sonstigen Gebühren werden anteilmäßig auf die Baubewerber umgelegt.

## 9. Verpflichtungen des Investors

Der Investor verpflichtet sich gemäß § 124 BauGB mit der Stadt Marlow einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

Marlow, den 06.09.1993



Kunz  
Geschäftsführer