

**4. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 23
- Ostseeviertel Ryckseite -**

ohne Umweltverträglichkeitsprüfung

Begründung

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Gustebiner Wende 12
Bearbeiterin: Dipl.-Ing. Jutta-Marlene Schmidt
Tel.: 03834 / 524232

Stand: September 2005

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans	3
2. Bisherige Zielstellung	3
3. Erfordernis der Änderung	3
4. Neue Zielstellung	3
5. Erläuterung der 4. Änderung des Bebauungsplans	3
5.1. Vorbemerkung	3
5.2. Städtebaulicher Entwurf	4
5.3. Erläuterung der Planfestsetzungen	4
5.3.1 Immissionsschutz	4
5.3.2 Festsetzungen für die Teilflächen 22/2, 22/3, 22/4 und 22/7	6
5.3.3 Festsetzung für die Teilflächen 22/5 und 22/6	6
5.3.4 Festsetzungen für die Teilflächen 16	7
5.4. Bau- und freiflächengestalterische Konzeption	7
5.4.1 Baugestaltung	7
5.4.2 Freiflächengestaltung sowie Ausgleich und Ersatz	7
5.5. Verkehrliche Erschließung	8
5.6. Ver- und Entsorgung	8
5.7. Erschließungsmaßnahmen	9
5.8. Städtebauliche Daten	10
5.8.1 Flächenbilanz	10
5.8.2 Wohnbaupotential	10

Anlage:
 Auszug aus dem Schallgutachten 14 / 2003

1. Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 - Ostseeviertel Ryckseite - beinhaltet die Teilflächen 16, 22/1 und 22/2.

Diese ca. 17.000 m² große Fläche zwischen der Rettungswache (Wolgaster Straße) und der Knud-Rasmussen-Straße wird im Süden von dem vorhandenen Lärmschutzwall zur Wolgaster Straße und im Norden durch die Kleingartensparte und dem Wustrower Weg begrenzt.

2. Bisherige Zielstellung

Die o.g. Fläche ist im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Teilflächen der Gemeinbedarfsfläche haben unterschiedliche Zweckbestimmungen, d.h. die Teilfläche 16 ist mit der Zweckbestimmung - Kirche/Soziale Einrichtung -, die Teilfläche 22/1 als - Öffentliche Verwaltung - und die Teilfläche 22/2 als - Gemeinschafts-Stellplätze - festgesetzt. Die o. g. Festsetzungen erfolgten auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung des Landes M-V Anfang der 90er Jahre in Höhe von 9800 m² Bruttogeschossfläche für das Finanzamt, die Landesbezirkskasse und das Landesbauamt. Auch eine Kirchengemeinde plante die Ansiedlung in diesem Gebiet.

Dieses Entwicklungsziel des Bebauungsplans befand sich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, der allerdings bereits parallel zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 – Ostseeviertel Ryckseite – geändert wurde.

Da sich einerseits die Kirchengemeinde zurückzog und andererseits das Finanzministerium M-V mitteilte, dass seitens des Landes M-V kein Bedarf mehr an den vorgesehen Flächen zur Unterbringung von Landesbehörden besteht, erfolgte eine Bebauung der Gemeinbedarfsfläche bisher nicht. Die Flächen liegen brach.

3. Erfordernis der Änderung

Mit Beschluss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 07.07.2003 ist der Bebauungsplan im o. g. Bereich zu ändern. Ziel ist die Änderung der Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet. Das allgemeine Wohngebiet soll zur Vervollständigung und Abrundung des Wohnstandortes Ostseeviertel Ryckseite führen und kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden.

4. Neue Zielstellung

Die Flächen sollen in Ergänzung und zur Abrundung des Stadtteils Ostseeviertel Ryckseite als allgemeines Wohngebiet in Anlehnung an die vorhandene, verdichtete Baustruktur überplant werden.

Es sollen vornehmlich Reihenhäuser entstehen, wobei die nördlichen Bauflächen angrenzend zur Kleingartensparte und zum Wustrower Weg aufgelockerter z.B. mit Doppelhäusern bebaut werden können.

Eine Änderung (11. Änderung) des Flächennutzungsplans in eine Wohnbaufläche ist parallel zur 4. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt worden. Damit ist das Entwicklungsziel dieses Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Hansestadt Greifswald entwickelt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist u.a. auf Grund der geringen Größe des Änderungsbereiches i. V. m. § 244 Baugesetzbuch nicht erforderlich.

5. Erläuterung der 4. Änderung des Bebauungsplans

5.1. Vorbemerkung

Klarstellend wird angemerkt, dass lediglich ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 23

- Ostseevierviertel Ryckseite - geändert wird, d.h. alle textlichen Festsetzungen und Hinweise, nachrichtlichen Übernahmen und örtlichen Bauvorschriften gelten entsprechend für den Änderungsbereich.

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung befinden sich im städtischen Besitz. Damit können, ohne den Ankauf von Grundstücken, städtische Wohnbaugrundstücke geschaffen werden.

Am Änderungsbereich liegen Trinkwasser-, Abwasser- und Regenwasserleitungen sowie Gas-, Telekom- und Stromleitungen im Bereich der Wolgaster Straße, der Knud-Rasmussen-Straße und des Wustrower Weges an. Eine Telekom- und mehrere Stromleitungen queren das Gebiet. Für die Stromleitungen und den Trafo innerhalb des Änderungsbereiches liegen Gestattungsverträge mit dem Versorgungsunternehmen vor.

Die innerhalb des Änderungsbereichs geplante Wertstoffsammelstelle wurde nicht in Betrieb genommen und wird z.Z. als öffentlicher Parkplatz genutzt.

5.2. Städtebaulicher Entwurf

Im Änderungsbereich sollen ca. 51 weitere Wohnbaugrundstücke in allgemeinen Wohngebieten geschaffen werden. Die im Bebauungsplangebiet bestehende städtebauliche Zielstellung bezüglich verdichteter und flächensparender Bauweise, ist zur Abrundung des Stadtteils auch im Änderungsbereich umzusetzen.

Im Bebauungsplangebiet entstanden eine Reihe von Wohngebäuden mit ähnlich farbigen Verblendmauerwerk, Sattel- bzw. Pultdächern mit einer Dachneigung von 35° und straßenparalleler Firstrichtung. Das Bebauungsplangebiet zeichnet sich dadurch mit einem Ortsbild eigener Art aus, welches mit dem Änderungsbereich fortzusetzen ist.

Zur Erschließung des Änderungsbereiches ist eine Straße (Bornholmer Weg) mit Anbindung an die Knud-Rasmussen-Straße geplant. Die Erschließung einzelner Teilflächen ist mit privaten Straßen vorgesehen. Der Zingster Weg, als Fuß- und Radwegachse bis zum Ryck, ist zu verlängern und an die Erschließungsstraße anzubinden. Die Erschließungsstraße ist im westlichen Bereich ebenfalls als Fuß- und Radweg zur Wolgaster Straße zu verlängern. Im Änderungsbereich sollen hauptsächlich Reihenhäuser entstehen. Die Anordnung der Reihenhäuser erfolgt bewußt u.a. aus Immissionsschutzgründen im Westen, Osten und Süden parallel zu den Straßen. Die Bebauung im nördlichen Teil beidseits in Verlängerung des Zingster Weges am Wustrower Weg und südlich der Kleingartensparte ist auch mit Doppelhäusern oder sogenannten Kettenhäusern, locker denkbar. Einfamilienhäuser sind allerdings auszuschließen, da sie nicht mit der städtebaulichen Zielstellung im Einklang stehen.

5.3. Erläuterung der Planfestsetzungen

5.3.1 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet ist dem Verkehrslärm der Wolgaster Straße ausgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind daher passive und aktive Schallschutzmaßnahmen auf der Basis der Lärmtechnischen Untersuchung (Anlage der Begründung der rechtskräftigen Satzung) festgesetzt worden.

Der Änderungsbereich grenzt im Westen unmittelbar an die Rettungswache und die daran anschließende Tankstelle an, so dass nicht nur der Verkehrslärm sondern auch der Gewerbelärm auf die nunmehr in ein Wohngebiet zu ändernde Gemeinbedarfsfläche einwirkt.

Im Hinblick darauf und ausgehend von den Daten zur Verkehrslast auf der Wolgaster Straße unter Berücksichtigung der Annahmen zum Kraftfahrzeugverkehr auf der Erschließungsstraße, ist das Schallgutachten 14/2003 erarbeitet worden. Es wurde für zwei städtebauliche Konzepte erarbeitet (Siehe Anlage der Begründung). Die Variante 1 sieht eine relativ geschlossene Bebauung zur Rettungswache vor und die Variante 2 zur Wolgaster Straße.

Das Schallgutachten ergab, dass der von der Tankstelle ausgehende Lärm eine untergeordnete Rolle einnimmt und bestätigt grundsätzlich das o.g. Gutachten hinsichtlich

des Verkehrslärms der Wolgaster Straße. Der Gewerbelärm der Rettungswache ist jedoch auf Grund des Martinshorns beachtlich. Es befindet sich auf dem Dach der Rettungsfahrzeuge. Die ungünstigste Position /Höhe von 2,20 m ging in die Berechnung ein. Als Ergebnis der Messungen und Berechnungen ergibt sich ein Schalleistungspegel von 137,2 dB(A). Unter Berücksichtigung einer Einwirkzeit von insgesamt 200 Sekunden innerhalb des Tageszeitraums von 6.00 - 22.00 Uhr ergibt sich ein zeitbewerteter immissionsbezogener Schalleistungspegel von 112,6 dB(A). Da die Signalhörner an Rettungsfahrzeugen nur eingesetzt werden, um ihr Wegerecht durch zu setzen, kann wegen der nächtlichen Verkehrssituation davon ausgegangen werden, dass die Rettungsfahrzeuge in der Nacht die Distanz zwischen Rettungswache und Wolgaster Straße ohne Signalhorn zurücklegen.

Das Lärmgutachten geht für die Rettungswache nicht nur von der Schallquelle Signalhorn/Martinshorn der Rettungsfahrzeuge aus, sondern betrachtet auch den Freiflächenverkehr und die Parkplätze.

In Auswertung dieses Gutachtens ist festzustellen, dass die textliche Festsetzung Nr. 2 Teil B der Satzung zu präzisieren ist, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Dazu sind in der Planzeichnung Teil A auf den Teilflächen 16, 22/2, 22/3, 22/4 und 22/7 an den Baugrenzen die ermittelten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gesondert für das Erdgeschoss und ab dem Obergeschoss, also auch für die Dachflächen dargestellt. (Anmerkung: Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche differieren bei einigen Immissionspunkten zum Gutachten. Diese Darstellung berücksichtigt die im Weiteren erwähnten 3 m hohen Lärmschutzwände und die Verschiebung der südlichen Reihenhausgruppen nach Norden.)

Für das Erdgeschoss wurde die Immissionspunkthöhe 2,80 m und ab dem Obergeschoss 5,60 m herangezogen. Es treten Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 1805, Beiblatt 1, an den Lärm zugewandten Gebäudeseiten im Westen, Süden und Osten des Änderungsbereiches auf.

Daher sind die Außenwände und Dachflächen der zu errichtenden Gebäude, in dem Bereich, der der entsprechenden Baugrenze zugewandt ist, in dem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß des dargestellten Lärmpegelbereiches zu realisieren. Das gilt insbesondere für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer. Bei der Planung der Gebäude sollte eine bewußte Raumplanung erfolgen, um für diese Aufenthaltsräume die Fenster an den Lärm abgewandten Seiten vorzusehen. Ggf. wäre, wenn der Beurteilungspegel nachts kleiner als 50 dB(A) ist, eine kontrollierte Lüftung der Räume mit einer Luftwechselrate von 20 m³ pro Person/ Stunde entbehrlich.

Im Plangebiet tritt Lärm bis zum Lärmpegelbereich VI auf. Bei der Raumplanung ist weiterhin zu beachten, dass ein Dachausbau mit den o.g. Aufenthaltsräumen ab dem Lärmpegelbereich V aus finanziellen Erwägungen nicht mehr sinnvoll ist. Dieser Lärmpegelbereich ist für Dachflächen mit vertretbarem Aufwand nicht zu realisieren.

Mit den o.g. passiven Maßnahmen sind die gesunden Wohnverhältnisse in den Gebäuden gewährleistet, jedoch nicht die Aufenthaltsqualität im Freien insbesondere im westlichen Bereich der Änderung. Mit den städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 1805, Beiblatt 1, werden als Zielwert für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) angestrebt.

Unter der Beachtung der Einwirkzeit von 200 Sekunden des Martinshorns tritt im ungünstigsten Fall ein maßgeblicher Außenlärm in der Immissionspunkthöhe 1,40 m von 73,5 dB(A) auf. Für den üblichen Verkehrslärm beträgt der Beurteilungspegel 58,9 dB(A). Daher sind zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Freibereichen aktive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt oder bereits vorhanden. D.h. zusätzlich zu den bereits vorhandenen 2,8 m und 2,5 m hohen Lärmschutzwällen sind zur Rettungswache 3,0 m hohe begrünte Lärmschutzwände so zu errichten, dass die Unterbrechung durch den Fuß- und Radweg und durch die Böschung der vorhanden Lärmschutzwälle mit der Überlappung der Wände abgefangen wird. Damit sind Überschreitungen der städtebaulichen

Orientierungswerte zwar nicht vollständig auszuschließen, aber auf ein zumutbares Maß eingegrenzt.

Als weitere Maßnahme erfolgte daher eine gezielte städtebauliche Planung. Und zwar ist die Bebauung zur Rettungswache und zur Wolgaster Straße mit Reihenhausgruppen vorgesehen. Bevorzugt sind die Reihenhausgruppen parallel zur Wolgaster Straße als Reihe mittels Garagen zu schließen, um für die Lärm abgewandten Gebäudeseiten Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte entgegen zu wirken. Zusammenfassend ist festzustellen, dass damit für jedes Wohngebäude eine Lärm abgewandte Seite, ohne nennenswerte Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte (Tagwert), existiert, auf der die Aufenthaltsbereiche, wie Terrassen, angeordnet werden können. In der Nacht gibt es keine Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte.

5.3.2 Festsetzungen für die Teilflächen 22/2, 22/3, 22/4 und 22/7

Hier sind allgemeine Wohngebiete mit zwingend zweigeschossiger offener Bauweise in Form von Hausgruppen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Auf der Teilfläche 22/2 sind zur Erreichung des Alleincharakters der K.-Rasmussen-Straße entsprechend der gegenüberliegenden Straßenseite, Bäume (Spitzahorn) zu pflanzen. Die privaten Stellplätze sind im Norden südlich der Erschließungsstraße vorgesehen. Nach mindestens jedem 5. Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen (siehe Festsetzung Nr. 6.2 der rechtskräftigen Satzung). Eine direkte Erschließung der Reihenhausgrundstücke von der K.-Rasmussen-Straße ist auf Grund des Kreuzungsbereiches und der Fahrbahnteilung nicht möglich. Ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist daher festgesetzt worden. Grundsätzlich besteht deshalb ein Fahrrecht an der westlichen Grundstücksseite. Weiterhin ist hier ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur rückwärtigen Erschließung der Grundstücke festgesetzt.

Im Baufeld der Teilfläche 22/3 sind Reihenhäuser geplant, die aus Immissionsschutzgründen an den Endhäusern mit Garagen bis zur Grundstücksgrenze zu errichten sind, so dass im erdgeschossigen Bereich eine geschlossene Bebauung entsteht.

Parallel zum vorhandenen Lärmschutzwand und entlang des westlichen Reihenhäusergrundstückes, ist ein privater Weg zur rückwärtigen Erschließung der Reihenhäusergrundstücke bei der Parzellierung der zu beachten.

Die Teilfläche 22/4 ist über eine private Straße, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt ist, von Osten erschlossen. Eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche ist damit entbehrlich. Westlich dieser Baufläche befindet sich eine 3 m hohe Lärmschutzwand innerhalb der öffentlichen Grünfläche (siehe Schnitt C-C). Diese ist beidseitig, insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche zu begrünen. Auf der Ostseite, hinter der Lärmschutzwand ist ein Weg zur rückwärtigen Erschließung der Reihenhäuser vorzusehen. Dieser ist auch zur Unterhaltung der Lärmschutzwand zu nutzen. Die erforderliche westliche Abstandsfläche der Lärmschutzwand befindet sich im öffentlichen Bereich (Wolgaster Straße) und die erforderliche östliche Abstandsfläche auf diesem Weg und zum Teil auf der Teilfläche 22/4. Dafür ist die entsprechende Baulast zu sichern.

Für die Teilfläche 22/7 ist zu beachten, dass sich im Norden an der Grenze zu den Kleingärten zwei 0,4 kV Elektrokabel befinden, für die das Leitungsrecht bereits gesichert ist. Der Abzweig in südliche Richtung ist entbehrlich. Die Lärmschutzwand angrenzend an das Grundstück der Rettungswache, ist als private Anlage festgesetzt. Die 3 m hohe Lärmschutzwand ist zu begrünen. Die erforderlichen Abstandsflächen sind als Baulast mit den angrenzenden Nachbarn zu klären. Wie bei der Teilfläche 22/4 ist der Weg zur rückwärtigen Erschließung der Reihenhäuser östlich der Lärmschutzwand zur Unterhaltung der Wand zu nutzen.

5.3.3 Festsetzungen für die Teilflächen 22/5 und 22/6

Hier sind allgemeine Wohngebiete mit zweigeschossiger offener Bauweise in Form von Hausgruppen und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Bebauung ist zum Übergang und Herabzonen der Dichte zur Kleingartensparte und zum Wustrower Weg offener vorgesehen.

Das Leitungsrecht der Elektrokabel an der Grenze der Kleingartensparte bis zur Versorgungsfläche Elektrizität in der Teilfläche 22/6 ist zu beachten. Die zwei 20 kV- Kabel sind um zu verlegen. Das Grundstück südlich der Versorgungsfläche, ist über den Wustrower Weg in Verlängerung des Zingster Weges verkehrlich zu erschließen. Für die weiteren nördlichen Baugrundstücke ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

5.3.4 Festsetzung für die Teilfläche 16

Das Maß der baulichen Nutzung der Teilfläche 16, zwingend dreigeschossig mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl als Höchstmaß von 1,5, sowie die offene Bauweise, wird nicht geändert. Geändert wird lediglich die Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet.

Für die Teilfläche 16 sind in der öffentlichen Verkehrsfläche 4 Stellplätze festgesetzt worden. Die Errichtung von einem Doppelcarport ist, wie entlang der K.-Rasmussen-Straße typisch, möglich. Diese Stellplätze sind bereits als Wertstoffsammelstelle errichtet worden. Eine Aufstellung von Wertstoffbehältern erfolgte bisher nicht und ist zukünftig aus Immissionsschutzgründen nicht anzustreben. Eine Verlagerung an die Planstraße C ist daher vorgesehen.

Eine Überführung der Nebenanlagen der K.-Rasmussen-Straße ist nicht gewünscht und erforderlich, da weitere erforderliche Stellplätze auf der Teilfläche 16 errichtet werden können.

Zur Erreichung des Alleincharakters der K.-Rasmussen-Straße ist im südöstlichen Bereich der Teilfläche 16, entsprechend der gegenüberliegenden Straßenseite, ein Baum (Spitzahorn) zu pflanzen.

5.4. Bau- und freiflächengestalterische Konzeption

5.4.1 Baugestaltung

Die Gestaltung des bestehenden Wohngebietes ist aufzugreifen und ist neben den örtlichen Bauvorschriften Teil B der rechtskräftigen Satzung (3. Änderung der Bebauungsplanes 23 – Ostseevierviertel Ryckseite -) im Gestaltungsrahmen als Anlage der Begründung geregelt und zu beachten. Der detaillierte Gestaltungsrahmen war in der Regel ein Bestandteil der Vertragsgrundlagen bei der Anhandgabe, der ursprünglich ausschließlich im Besitz der Stadt befindlichen, Grundstücke.

5.4.2 Freiflächengestaltung sowie Ausgleich und Ersatz

Im Teil B der rechtskräftigen Satzung sind sowohl Festsetzungen für die Begrünung der öffentlichen Flächen als auch der privaten Baugrundstücke enthalten und entsprechend anzuwenden. So sind Gehölzarten, Pflanzgrößen und z.B. die Anpflanzung von einem Obstbaum je 200 m² Baugrundstück festgesetzt.

Darüber hinaus ist der Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt im Änderungsbereich bereits mit den realisierten grünordnerischen Maßnahmen im gesamten Plangebiet vorgenommen worden. Die Bilanz dürfte sich im Übrigen günstiger darstellen, da zuvor eine GRZ von 0,6 zulässig war.

Im Änderungsbereich sind ca. 200 m² öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zum größten Teil ist hier eine 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand ist so zu begrünen, dass das eigentliche technische Bauwerk nicht in Erscheinung tritt. Die Unterhaltung ist beidseitig der Wand sicherzustellen. Die verbleibende Grünfläche an dem Fuß- und Radweg soll mit klein- bis mittelkronigen Bäumen gestaltet werden.

Innerhalb der Erschließungsstraße sollte der Verkehrsraum ebenfalls mit einigen Bäumen aufgelockert werden.

Die Wertstoffsammelstelle, die auf die vorhandene Grünfläche im Westen des Änderungsbereiches zu verlagern ist, soll eingegrünt werden.

Diese Begrünungsmaßnahmen einschließlich der festgesetzten 5 Baumpflanzungen (Spitzahorn) auf den privaten Baugrundstücken an der K.-Rasmussen-Straße sollten im Rahmen der Erschließung des Plangebietes realisiert werden.

5.5. Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist im Osten an die K.-Rasmussen-Straße über eine Erschließungsstraße, den Bornholmer Weg, angebunden und erschlossen. Die Erschließungsstraße ist in einer Breite von 6,00 m verkehrsberuhigt auszubauen und öffentlich zu widmen. Sie schließt im westlichen Bereich mit einer Wendeanlage ab. Im Bereich nördlich der Wendeanlage sind 4 öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Innerhalb der Erschließungsstraße sollten u.a. zur Verkehrsberuhigung ggf. 1-2 öffentliche Parkplätze kombiniert mit Bäumen auf der Nordseite vorgesehen werden.

Zur Wolgaster Straße ist lediglich ein Fuß- und Radweg geplant. Die Erschließungsstraße ist bewußt nicht an die Wolgaster Straße angebunden worden, um u.a. Durchgangsverkehr zur Umfahrung der Lichtsignalanlage Kreuzung K.-Rasmussen-Straße/Wolgaster Straße auszuschließen.

In der K.-Rasmussen-Straße befindet sich eine Mittelinsel, die zur Verbesserung des Verkehrsflusses entfernt werden soll. Diese Maßnahme ist für die Fußgänger vertretbar, da beidseitig Gehwege zur Verfügung stehen.

An die Erschließungsstraße schließt ein Fuß- und Radweg in linearer Verlängerung des Zingster Weges an.

Die bereits errichtete Fahrbahn der Wolgaster Straße (Planstraße C) ist mit einem 2,25 m breiten Fußweg zu ergänzen. Dieser Gehweg sollte mit einem Zusatzschild – Radfahrer frei – beschildert werden. Damit wäre es zulässig, dass die Radfahrer nicht nur die Fahrbahn der Wolgaster Straße sondern auch den Gehweg mitbenutzen können.

Die Teilflächen 22/2, 22/4 und 22/7 sind über Straßen zu erschließen, die, auf Grund der Erschließungsfunktion für wenige Baugrundstücke, nicht öffentlich gewidmet werden sollen. Diese Straßen sind über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt (ein Leitungsrecht für die Teilfläche 22/2 ist nicht erforderlich). Der Ausbau soll verkehrsberuhigt erfolgen.

5.6. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Versorgungsleitungen zur Erschließung befinden sich im bzw. am Änderungsbereich. Die Leitungen sind in die öffentlichen Flächen bzw. in die vorgesehenen Bereiche mit Leitungsrecht zu verlegen. Die Dimensionierung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermitteln.

Strom

Die Stromversorgung Greifswald GmbH favorisiert mit Schreiben vom 22.12.2003 eine Umverlegung der zwei 20 kV- Leitungen, die die Baufelder der Teilflächen 22/6 und 22/3 queren. Die Umverlegung erfolgt in den zukünftigen öffentlichen Raum, d.h. in den Fuß- und Radweg in Verlängerung des Zingster Weges und den Bornholmer Weg. Die Kosten trägt der Verursacher. Für die zwei 0,4 kV Elektroleitungen im Norden in den Teilflächen 22/6 und 22/7 liegen entsprechende Vereinbarungen vor. Im Bebauungsplan ist ein Leitungsrecht festgesetzt. Der Abzweig in der Teilfläche 22/7 in südliche Richtung ist entbehrlich. Für den vorhandenen Trafo am Wustrower Weg ist die erforderliche Versorgungsfläche festgesetzt worden.

Telekom

Die Telekommunikationslinien und –anlagen umschließen den Änderungsbereich und befinden sich im Westen in der Planstraße C (Wolgaster Straße), im Süden im Bereich des nördlichen Fußweges entlang der Wolgaster Straße, im Osten im westlichen Fußweg der K.-Rasmussen-Straße und im Norden im Wustrower Weg.

Im Rahmen der Neuerschließung des Plangebiets sind die Leitungen in den öffentlichen Raum bzw. in die mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen zu verlegen.

Regen und Schmutzwasser

Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen umschließen den Änderungsbereich und befinden sich im Westen in der Planstraße C (Wolgaster Straße), im Süden im Bereich des nördlichen Fußweges entlang der Wolgaster Straße, im Osten in der K.-Rasmussen-Straße und im Norden im Wustrower Weg. Je eine Stichleitung ragt in die Teilfläche 22/3. An diese Stichleitungen wird nicht angebunden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserleitungen umschließen ebenfalls den Änderungsbereich und befinden sich im Westen in der Planstraße C (Wolgaster Straße), im Süden im Bereich des südlichen Fußweges entlang der Wolgaster Straße, im Osten im Fußweg der K.-Rasmussen-Straße und im Norden im Wustrower Weg.

Gasversorgung

Gasleitungen umschließen auch den Änderungsbereich und befinden sich im Westen neben der Planstraße C (Wolgaster Straße) in der Grünfläche, im Süden im Bereich des nördlichen Fußweges entlang der Wolgaster Straße, im Osten im Fußweg der K.-Rasmussen-Straße und im Norden im Wustrower Weg.

Fernwärme

Im Änderungsbereich befinden sich keine Anlagen der Fernwärme.

Hausmüllentsorgung

Die Bewohner der Teilflächen 22/4, 22/6 und 22/7 haben am Tag der Entsorgung die Hausmüllbehälter an der öffentlichen Erschließungsstraße, Bornholmer Weg, bereitzustellen, da mit dem Müllfahrzeug die Grundstücke nicht direkt angefahren werden können.

Wertstoffsammelstelle

Die Verlegung der im Bebauungsplan geplanten, jedoch nicht eingerichteten Wertstoffsammelstelle, ist von der K.-Rasmussen-Straße an die westliche Seite des Änderungsbereiches aus Immissionschutzgründen vorgesehen.

Sie ist bei Bedarf in der Grünfläche an der Planstraße C zu errichten, zu umhausen und zu begrünen.

5.7. Erschließungsmaßnahmen

Für die Erschließung des Änderungsbereiches sind zu errichten:

- die öffentlich zu widmende Erschließungsstraße, Bornholmer Weg,
- die Anbindung an die K.-Rasmussen-Straße,
- die privaten Straßen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsunternehmen festgesetzt sind,
- die Fuß- und Radwege in Verlängerung des Zingster Weges und der Erschließungsstraße im Westen,
- der mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzte Bereich,
- der Fußweg an der Planstraße C in der Breite von 2,25 m,
- die öffentlichen Parkplätze.

Weiterhin sind erforderlich:

- die Herstellung und die Begrünung der 3,00 m hohen Lärmschutzwände sowie die Begrünung der öffentlichen Grünflächen und ggf. innerhalb der Erschließungsstraße, mit

- entsprechenden Baumpflanzungen,
- die Entfernung der Mittelinsel im Bereich der K.-Rasmussen-Straße,
- der Pflanzung der 5 Spitzahornbäume, und
- die Errichtung, Umhausung und Begrünung der Wertstoffsammelstelle.

Für Ausgleichsmaßnahmen sind keine weiteren Aufwendungen erforderlich, da diese bereits realisiert wurden.

5.8. Städtebauliche Daten

5.8.1 Flächenbilanz

Die Angaben sind gerundet.

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	17.420 m ²
Gesamtfläche der allgemeinen Wohngebiete	14.820 m ²
Allgemeines Wohngebiet 22/ 2	1.360 m ² einschl. GF
Allgemeines Wohngebiet 22/3	4.120 m ²
Allgemeines Wohngebiet 22/4	1.150 m ² einschl. GFL
Allgemeines Wohngebiet 22/5	2.030 m ²
Allgemeines Wohngebiet 22/6	3.140 m ² einschl. GFL
Allgemeines Wohngebiet 22/7	1.600 m ² einschl. GFL
Allgemeines Wohngebiet 16	1.460 m ²
Öffentliche Grünfläche	200 m ²
Gesamtfläche der Verkehrsflächen	2.360 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.000 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.360 m ²
GFL -	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (in diesem Fall private Straße)
GF -	Geh- und Fahrrecht (in diesem Fall private Straße)

5.8.2 Wohnbaupotential

Im Änderungsbereich können ca. 44 Wohneinheiten in Reihenhäusern und weitere ca. 6 in Doppelhaushälften entstehen. Auf der Teilfläche 16 sind zusätzlich 22 altersgerechte Wohnungen geplant.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald, den 19.12.2005

gez. König
Oberbürgermeister