

Anlage 3 zum Beschluß Nr. B978-48/98 vom 17.11.1998
(satzungsändernder Beschluß)

**Bebauungsplan Nr. 24
- Schillerstraße -**

Begründung zur Satzung

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
3	Rechtsgrundlagen	3
4	Bestehende örtliche Situation	4
5	Städtebauliches Konzept	5
6	Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO	6
7	Bauweise	8
8	Örtliche Bauvorschriften	8
9	Verkehrskonzept	8
10	Ver- und Entsorgung	9
11	Bodenfunde	11
12	Grünordnung	12
13	Immissionsschutz	13
14	Altlasten	15
15	Flächenbilanz	16

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Bebauung am Südrand der Hansestadt Greifswald soll dem dringenden Erfordernis der Bevölkerung nach zusätzlicher Wohnfläche, speziell im Eigenheimbau in entsprechender Wohnlage, Rechnung getragen werden.

Der gesamtstädtische Rahmenplan (FNP-Ersatz) sieht eine Abrundung der südlichen Stadt mit der geplanten Bebauung zur umliegenden Landschaft vor.

Der Flächennutzungsplan weist Wohnbauflächen südlich der Schillerstraße aus.

Durch den Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet und dazu beigetragen werden, daß eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

Die Erschließung der Bauflächen soll ermöglicht werden. Die Planung soll eine Neuordnung der Grundstücke, entsprechend der Bebauung und der notwendigen öffentlichen Flächen, ermöglichen.

Das Baugebiet soll durch Ausweisung von Grünflächen räumlich gegliedert und ökologische Belange berücksichtigt werden. Durch Begrünung des Stadtrandes soll ein harmonischer Übergang von der Stadt zum Landschaftsraum erfolgen.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadtrandsiedlung in der Gemarkung Greifswald, Flur 17 und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: von der Schillerstraße (Flur 17; Flurstück 114)

Im Osten: vom Graben 25 (Flurstück 124)

Im Süden: von landwirtschaftlicher Fläche (Flurstück 126/1 - teilweise)

Im Westen: von der Herderstraße (Flurstück 71)

3. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- o das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I Seite 2049), i.V.m. § 233 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137).

In Verbindung mit den §§ 2 und 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 29).

- o die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- o die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- o die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 27. April 1998 (GVOBl. M-V S. 388)
- o Aufstellungsbeschuß der Hansestadt Greifswald über den Bebauungsplan Nr. 24 - Schillerstraße - vom 08.12.1994 und Bekanntmachung am 10.01.1995.

4. Bestehende örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Stadtrandsiedlung. Es ist erschlossen durch die Schillerstraße, die Lessingstraße und die Wielandstraße in Ost-West-Richtung und die Herderstraße und Georg-Engel-Straße in Nord-Süd-Richtung. Die Stadtrandsiedlung grenzt im Westen und Norden an. Nordöstlich befinden sich in einem entsprechenden Abstand die Gewerbeflächen des Technologiezentrums, Siemens u.a. Betriebe. Am 25.11.1993 wurde für diesen Bereich ein Aufstellungsbeschuß für den B.-plan Nr. 6 - Brandteichstraße - gefaßt.

Teile der Lessing- und Wielandstraße sind bereits mit zweigeschossigen Reihenhäusern und einem Einzelhaus bebaut. Die Häuser haben Satteldächer mit 45° Dachneigung und sind überwiegend geputzt. Teilweise sind Grundstücke für die Bebauung durch Erschließungs- und Versorgungsmaßnahmen vorbereitet.

Der nördliche Bereich des Plangebietes an der Schillerstraße ist als Unland zu betrachten und wurde teilweise, vorübergehend in Pacht, durch eine Autovermarktung genutzt. Baum- oder Strauchbestand ist nicht vorhanden.

Der südliche Bereich (unterhalb der vorhandenen Bebauung) wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Baum- oder Strauchbestand ist nicht vorhanden.

Im südlichen Randbereich des Planungsgebietes verlaufen von Ost nach West Versorgungsleitungen, die das Gebiet wesentlich beeinträchtigen (Wasser und Elektro). Ebenso verlaufen im westlichen Teil parallel zur Herderstraße beeinträchtigende Elektroleitungen von und zur Trafostation. Und parallel der Lessing- und Wielandstraße sind Versorgungsleitungen „großzügig“ in das Gelände eingebettet worden. Die vorhandenen Hausgruppen sind versetzt zu den Flurstücken bebaut worden. Randbereiche der städtischen Flächen sind von den Bewohnern mitgenutzt worden.

1995 wurde ein Grenzregelungsverfahren eingeleitet, mit dem die rechtswidrigen Zustände beseitigt, die tatsächlichen Grundstücke festgestellt und Splittergrundstücke zugeteilt wurden. Das Verfahren wurde am 24.01.1997 abgeschlossen. Die festgestellten Grundstücksgrenzen wurden in dem Plan als Bestand aufgenommen. Durch die Grenzregelung verbleibt für den Straßenraum der Wieland- und Lessingstraße eine Breite von 5,50 m.

Die Schillerstraße erschließt die Stadtrandsiedlung von Osten. Außerhalb des Plangebietes liegen der nördliche Fußweg und die Asphaltfahrbahn. Der südliche Fahrbahnrand besteht aus einer Entwässerungsmulde, die schon im Plangebiet liegt. Die Herderstraße, die außerhalb des B.-planes liegt, kann ebenfalls als Zufahrt für das Plangebiet genutzt werden. Diese Straße befindet sich allerdings in einem sehr

schlechten Zustand und müßte dringend saniert werden (Kopfsteinpflaster und im Westen befindlicher Fußweg).

Die Plangrenze im Osten verläuft entlang des Grabens 25. Dieser ist in keinem naturnahen Zustand.

Der zur Zeit noch bestehende Durchgangsverkehr auf der Schillerstraße soll durch die in Planung befindlichen Objekte Umgehungsstraße B 96 südlich dieses Gebietes und Bahnparallele nördlich der Siedlung, deutlich verringert werden.

Die in Anspruch genommene Fläche ist keine Vorrangfläche für die Natur.

5. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan weist für den gesamten Planbereich „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO aus.

Da das Wohngebiet nicht groß ist, soll es hauptsächlich dem Wohnen vorbehalten bleiben. Deshalb werden die in § 4 BauNVO unter Punkt (3) ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen.

Grundsätzlich wird der Charakter des Gebietes durch die überwiegende 2-geschossige Reihenhausbebauung mit einer straßenorientierten Traufständigkeit geprägt.

Die nördliche Bauzeile südlich der Schillerstraße wurde als Doppelhausbebauung mit 7 Doppelhäusern festgesetzt, da an der Nordseite der Schillerstraße (im Gebiet der Erhaltungssatzung) ebenfalls Doppelhäuser stehen. Diese Neubebauung wird von der Schillerstraße erschlossen.

Es schließt sich der mittlere bereits vorhandene Teil mit etwas höheren, 2-geschossigen Reihenhäusern an. Die Baulücke in der Wielandstraße ist bereits mit zwei Hausgruppen geschlossen worden.

Grundlage für eine weitergehende Bebauung nach Süden ist die Verlegung der 400er Trinkwasserleitung und der parallel dazu angeordneten 20-kV-Leitung in den öffentlichen Straßenraum der zukünftigen Hölderlinstraße, mit welcher weitere zwei Bebauungsreihen erschlossen werden sollen.

Im Anschluß an die bestehenden Hausgruppen sind Baufelder mit offener Bauweise festgesetzt. Dort sind sowohl Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen zulässig und lassen auf diese Weise den späteren Baufrauen oder Bauherren den größtmöglichen Spielraum für ihr Bauvorhaben. Südlich der zukünftigen Hölderlinstraße sind Doppel- und Einzelhäuser möglich.

Die Grundstücksgrößen erreichen für Einzel- und Doppelhäuser ca. 550-720 m².

Die Planung sieht für das Gebiet

7 Doppelhäuser an der Schillerstraße

43 vorhandene Reihenhäuser in der Lessing- und Wielandstraße

27 Doppel- und Einzelhäuser in der Hölderlinstraße vor.

Für alle Häuser sind Satteldächer vorgeschrieben. Diese Dachform ist prägend im bebauten Teil des Bebauungsplangebietes und in der angrenzenden Stadtrandsiedlung.

Im Bereich der Schillerstraße wurde die Traufhöhe auf 4,8 m begrenzt, um einen allmählichen Übergang von der niedrigen Bebauung im Norden zur höheren Bebauung im Süden zu ermöglichen.

Die Hölderlinstraße wurde im leichten Bogen geführt, um eine interessante städtebauliche Stellung der Häuser zu ermöglichen.

Eine festgesetzte Baulinie soll bewirken, daß die Gebäude im gleichen Abstand zur Straße errichtet werden und dem Schwung der Straße in ihrer Stellung folgen.

Der Stadtstrand im Süden des Gebietes soll durch eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zwischen der Bebauung und der landwirtschaftlichen Nutzfläche vermitteln.

6. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Es erfolgt eine Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Grundlage dafür waren der Aufstellungsbeschluß mit dem Ziel ein Einfamilienhausgebiet zu entwickeln und die unmittelbare Nachbarschaft zu dem westlich angrenzenden Gebiet, welches einem Reinen Wohngebiet von der vorhandenen Nutzung entspricht und dem östlich angrenzenden Gebiet, auf welchem entsprechend dem Aufstellungsbeschluß zum B.-plan Nr. 6 - Brandteichstraße - eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln ist.

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur wurden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Durch diese Betriebe würde weiterer Verkehr in das Gebiet gezogen werden und die vorhandenen Flächen würden der Zielnutzung (Aufstellungsbeschluß) dem Wohnen entzogen. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen haben jedoch Bestandsschutz.

Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung sind unzulässig. Diese Festsetzung wird mit der dichten Bebauung und den geringen Grundstücksgrößen begründet.

Garagenstellplätze und Nebenanlagen dürfen nur bis zur von der Erschließungsstraße abgewandten Baugrenze errichtet werden (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) um eine Versiegelung der ohnehin kleinen Grundstücke durch Verkehrsflächen zu minimieren. Die Gartenflächen werden somit zusammenhängend nicht bebaut oder versiegelt und die Autos bleiben im Straßenbereich.

Die Straßenverkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen geplant. Durch die Gleichberechtigung von Fußgängern, Radfahrern und Kfz. soll eine Verkehrsberuhigung erfolgen. Die vorgesehene Ausbildung entspricht der EAE 85/95 und der Anzahl von bis zu 30 Wohnungen (Typ AW 1).

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und einer GFZ (Geschoßflächenzahl) von 0,6 bzw. 0,8 festgesetzt.

Als Grundflächenzahl wurde die Obergrenze gem. § 17 BauNVO gewählt, da die Grundstücke teilweise sehr klein sind. Dies ermöglicht bei den kleinsten Reihenhausgrundstücken eine 100 m² große Überbauung.

Die laut § 19(4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ von 50% für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind hier nicht zulässig, da der Anteil der privaten und öffentlichen Grünflächen, Gartenflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Ausgleichsmaßnahme dient und der Wohnwert des Gebietes durch eine weitere Versiegelung stark gemindert würde.

6.1 Grünkonzept

Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als südlicher Abschluß der Bebauung und als 3 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Dieser Grünstreifen soll den Übergang von der Bebauung zur Landschaft vermitteln. Auf dieser Fläche ist auf jedem Grundstück ein standortgerechter Hochstamm und pro Quadratmeter je ein Busch oder Heister anzupflanzen.

Ziel ist hier eine grüne, unbeschnittene Hecke entstehen zu lassen, die durch Bäume unterbrochen wird. Diese als private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffene Festsetzung dient gleichzeitig anteilmäßig als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die Versiegelung durch die Bebauung und Erschließung des Grundstückes. Eine Vergrößerung der Breite dieser zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmten Fläche ist bei der geringen Grundstückstiefe nicht gegeben.

Auf den Privatgrundstücken sind weiterhin Hecken als Abgrenzung zu den Verkehrsflächen und teilweise als Grundstücksbegrenzung festgesetzt. Auch diese Hecken sind städtebaulich gewollt, da sie typisch für die nördlich und westlich angrenzenden Gebiete sind und dadurch eine gestalterische Verbesserung bzw. Aufwertung erreicht wird.

Im Bereich des Spielplatzes sind ungiftige Gehölze als Hecke anzupflanzen. Zwei Schattenbäume sind in diesem Bereich festgesetzt.

Im Bereich des Grabens 25 sind Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese öffentlichen Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung Parkanlage. Damit wird das Ziel verfolgt, den Grabenbereich aufzuwerten und eine naturnahe Gestaltung zu erreichen. Die bereits vorhandenen Anpflanzungen sollen erweitert werden.

Ebenso sind im Bereich der Herderstraße Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Grünflächen und Einzelbäume festgesetzt. Diese dienen sowohl als Verkehrsgrün zur optischen Gliederung des Straßenraumes der Herderstraße als auch als Abstandsfläche zur Bebauung und zur Gestaltung der Parkflächen. Zu den in diesem Bereich vorhandenen Leitungen werden die Mindestabstände unterschritten. Die Beeinträchtigung einzelner Bäume durch einen kleineren Lebensraum und bei Leitungsreparaturen wird eher hingenommen als der Verzicht auf Bäume in diesem Bereich.

Zur Bepflanzung werden einheimische Bäume und Sträucher der folgenden Liste vorgeschlagen und festgesetzt:

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudo-platanus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

7. Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, da die gesamte Stadtrandsiedlung eine offene Bauweise aufweist, d.h. die Länge der Hausgruppen liegt unter 50 m.

8. Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen sollen einerseits verunstaltende Elemente ausschließen, die das Erscheinungsbild des Bereiches stören, andererseits jedoch Spielraum für attraktive Gestaltung seitens der Grundstückseigentümer gewährleisten.

Gemäß § 86 LBauO M-V werden mit diesem Bebauungsplan folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

- o Zugelassen sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 48°. Damit wird der Umgebung und der im Plangebiet vorhandenen Bebauung entsprochen.
- o Als Dachdeckung sind Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden, um sich der überwiegenden Bebauung anzupassen. Solarenergieanlagen sind in anderen Farben zulässig.
- o Für die Außenwände der Häuser sind nur Putz, Kalksandstein und Vormauerziegel (in Rottönen) zulässig.
Empfohlen wird jedoch, den Anteil der Vormauerziegel gering zu halten, da die vorhandene Bebauung überwiegend Putzbauten sind.
- o Bei Doppelhäusern müssen beide Haushälften eine einheitliche Gestaltung aufweisen (gleiche Außenhaut, Farbe und Material), d.h. daß die beiden Besitzer den gleichen Architekt beauftragen oder zumindest eine gegenseitige Abstimmung vereinbaren müssen.
Erreicht werden soll nicht die Verwendung nur eines Haustypes, sondern beide Haushälften können unterschiedlich ausgebildet sein, die Gestaltung muß jedoch miteinander abgestimmt sein und harmonisieren.
- o Drahtzäune sind mit Hecken zu bepflanzen bis 1,40 m Höhe, um ein einheitliches Gesamtbild mit viel Grün zu erreichen.
Lebende Hecken tragen sehr zum positiven Gebietscharakter des Wohngebietes bei und sind in der angrenzenden Stadtrandsiedlung dominierend.

9. Verkehrskonzept

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt von Osten kommend über die Gützkower Landstraße (B 96), die Brandteichstraße und Schillerstraße. Von Westen erreicht man das Gebiet über die Loitzer Landstraße und die Schillerstraße.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Herderstraße sowie über die verlängerte Georg-Engel-Straße. Letztere endet an der Wielandstraße und wird von hier als eine Fuß-Rad-Verbindung zur Hölderlinstraße weitergeführt. Ein Stichweg ermöglicht einen Spaziergang zum Feldrain.

Im östlichen Teil ist eine Verbindungsstraße von der Lessing- zur Hölderlinstraße vorgesehen, d.h. die vorhandene Verbindungsstraße entlang des Grabens ist bis zur Hölderlinstraße zu führen. Zwischen Wielandstraße und Hölderlinstraße wird die Fahrbahn auf 3,50 m begrenzt und ist vorrangig als Fuß- und Radweg geplant, der von den Entsorgungsfahrzeugen benutzt werden soll.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist entlang der Schillerstraße ein Fußweg anzulegen.

Öffentliche Parkplätze befinden sich an der Herderstraße.

Hier werden 18 öffentliche Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus könnten im Bereich der G.-Engel-Straße weitere 8 Stellplätze, in der Wieland- und der Lessingstraße ebenfalls je ca. 8 Stellplätze angeordnet werden.

Die Straßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und als Mischverkehrsflächen genutzt werden.

Der Ausbau der Lessing- und Wielandstraße ist vorerst nicht vorgesehen. Bei einem notwendigen Ausbau sind die Kosten entsprechend der Straßenausbaubeitragssatzung auf die Anlieger umzulegen. Dies trifft ebenso auf die 7 Stellplätze einschließlich Grün im nördlichen Teil der Herderstraße zu.

Die Spielplatzfläche im Bereich der Transformatorstation wäre durch die Hansestadt Greifswald zu finanzieren.

Der Regelquerschnitt ist nach EAE 85/95 als Anliegerweg mit 4,75 m Breite und beidseitigen Grünstreifen festgesetzt. Punktuell sind Fahrbahneinengungen auf 3 m möglich. Auf der verbleibenden Fläche können Stellplätze und Großgrün vorgesehen werden. Bei einem eventuellen späteren Ausbau der Lessing- und Wielandstraße sind im Tiefbauprojekt diese Details zu regeln. Dies betrifft auch die Überprüfung der Eckausrundungen und Kurvenbereiche der vorhandenen Straßen.

Angestrebt wird eine Verkehrsberuhigung durch punktuelle Einengung der Fahrstreifen. Die Hölderlinstraße wird als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut und erhält punktuelle Einengungen durch Baumscheiben.

Als Baustellenzufahrt für den Bereich Hölderlinstraße ist die Herderstraße vorgesehen. Diese Straße muß nach Fertigstellung der Baumaßnahme in den ursprünglichen Zustand versetzt werden.

Die Übersichtlichkeit der Einmündung der Herder- in die Schillerstraße ist zu verbessern.

Zur Verbindung der Grundstücke der Hölderlinstraße und der Wielandstraße ist ein 4 m breiter Fuß- und Radweg als Weiterführung der Georg-Engel-Straße vorgesehen. Ein Fuß-/Radweg nebst Brücke führt in Verlängerung der Brandteichstraße über den Graben 25. Die Fuß-, Radwege sollen mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden.

Das Gebiet ist durch den ÖPNV erschlossen. Haltestellen befinden sich in ca. 350 m Entfernung in der Brandteichstraße und am Schillerplatz.

10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Raum zu verlegen. Dort wo bereits außerhalb dieses Raumes Leitungen verlegt worden sind, sind die Trassen durch Leitungsrechte gesichert. Dies erfolgte, um die Erschließungskosten möglichst gering zu halten.

o Elektrizität

Eine Versorgung mit Elektroenergie ist möglich. Der vorhandene Anlagenbestand ist zu beachten.

Zwischen dem Erschließungsträger und den Stadtwerken sind die erforderlichen Maßnahmen für die Erschließung abzusprechen.

Das südliche Plangebiet wird von einem Mittelspannungskabel von Ost nach West durchquert. Dieses verläuft im westlichen Planteil parallel zur Herderstraße und ist entsprechend den mit den Stadtwerken geführten Vorgesprächen in den öffentlichen Straßenraum der Hölderlinstraße zu verlegen.

Der Trafo südwestlich der Wielandstraße dient der Versorgung des Gebietes. Die öffentliche Grünfläche südlich des Trafos (Spielplatz) wird von diversen Kabeln gekreuzt. Aufgrabungen sind in diesem Bereich nur in Absprache mit den Versorgungsträgern möglich.

Der Versorgungsträger HEVAG weist auf vorhandene HEVAG-Fernmeldekabel im Baugebiet hin und bittet sich rechtzeitig vor Baubeginn an die HEVAG, Abteilung BK, Bleichstraße 1, 18055 Rostock zu wenden.

o Trinkwasser

Für den nördlichen Bereich Schiller-, Lessing- und Wielandstraße ist bereits ein Ringleitungssystem DN AZ 100 vorhanden. Für den südlichen Bereich ist eine Erschließung in Absprache mit den Stadtwerken vorzunehmen.

Im südlichen Bereich verläuft von West nach Ost eine Druckwasserleitung DN 400 AZ, die Schönwalde mit Trinkwasser versorgt.

Diese Leitung muß umverlegt werden. Entsprechende Vorabsprachen sind mit den Stadtwerken bereits erfolgt.

o Abwasser

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein Leitungsnetz für Schmutz und Regenwasser vorhanden. Südlich der vorhandenen Bebauung ist eine Erschließung erforderlich. Die Maßnahmen für die Erschließung sind mit den Stadtwerken abzustimmen.

In der Schillerstraße befindet sich auf der südlichen Seite ein Regenkanal DN 500 Beton.

In der Lessing- und Wielandstraße liegen je eine Schmutzwasserleitung DN 200 Steinzeug und eine Regenwasserleitung DN 200 Beton.

o Löschwasserversorgung

Die geforderte Löschwasserversorgung wird mindestens über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Löschwasserbedarf von 48 Kubikmeter pro Stunde im Gebiet gewährleistet werden.

Die Hydranten werden untereinander und zu den Gebäuden einen Abstand von max. 100 m haben.

Für das Baugebiet Schillerstraße wird seitens der Wasserwerke Greifswald eine Löschwasserversorgung mit maximal 28 l/s = 100,8 m³/h zugesichert. Die entsprechenden Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen installiert worden.

o Regenentwässerung

Das Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit (wenn die Baugrundverhältnisse es zulassen) auf dem Gelände versickert werden. Die Straßen sollen deshalb mit Tiefbord ausgeführt werden, mit Neigung zum Grünbereich. Da wo eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich ist, kann der Graben 25 in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Wasser- und Bodenverband „Ryck-Ziese“ als Vorflut genutzt werden.

Eine entsprechende Einleitgenehmigung ist dafür erforderlich. Ein Unterhaltstreifen für den Graben 25 ist auf der Ostseite vorgesehen (B.-plan Nr. 6 - Brandteichstraße).

o Straßenbeleuchtung

Die vorhandene Straßenbeleuchtung ist zumindest im südlichen Teil zu ergänzen. Entsprechende Absprachen sind mit dem Tiefbauamt zu treffen.

o Telekom

Im Bereich der Lessing- und Wielandstraße liegen Telefonleitungen. Eine Erweiterung des Netzes ist vor Befestigung der Verkehrsflächen mit Telekom abzustimmen. Dies soll 8 Monate vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

Telekom beabsichtigt das Breitbandkommunikationsnetz (BK-Netz) aufzubauen und zu erweitern.

o Gasversorgung

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich und sollte mit der Gasversorgung Vorpommern GmbH abgesprochen werden.

Vorhandene Leitungen sind im Gelände durch gelbe Hartplastsäulen gekennzeichnet.

o Müllentsorgung, Wertstoffeffassung

Auf jedem Grundstück ist der Standplatz eines Müllbehälters vorzusehen.

Der Standplatz sollte eingegrünt oder durch Sichtblenden verdeckt werden.

Ein Sammelplatz für Wertstoffe wird an der Ecke Herderstraße/ Wielandstraße neu ausgewiesen.

11. Bodenfunde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die eine denkmalswerte Substanz vermuten lassen, ist unverzüglich das Landesamt für Bodendenkmalpflege bzw. die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen, die Bauarbeiten zu unterbrechen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern.

Der Beginn der Erdarbeiten - das Abschieben des Mutterbodens - ist 4 Wochen zuvor schriftlich und verbindlich dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen, damit vorab und baubegleitend Prospektionen durch archäologische Fachkräfte abgesichert werden können.

Sollten bei den Arbeiten Altlastverdachtsflächen bekannt werden, so sind sie dem Umweltamt anzuzeigen. Kontaminierter Boden ist dann entsprechend den Bestimmungen des Abfallgesetzes zu entsorgen.

12. Grünordnung

Siehe Grünordnungsplan und Begründung dieser Fachplanung (Anlage 2).
Aus dem GOP wurden als Festsetzungen im Bebauungsplan die Liste der anzupflanzenden heimischen Arten übernommen. Gemäß § 8a BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Die aus städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht im B.-plan festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung dienen gleichzeitig als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8a BNatSchG. Dies sind die Bäume, Sträucher und Hecken und die Begrenzung des Versiegelungsgrades. Eine volle Kompensation des Eingriffes erfolgt jedoch nicht, da dies bei der angestrebten Bebauungsdichte nicht erreichbar ist.

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes dient die im Süden liegende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Öffentliche großzügige Grünflächen im Bereich des Grabens 25 ermöglichen die Entwicklung eines naturnahen Raumes. Die Wartung des Grabens wird von der Ostseite vorgenommen.

Mit Hilfe des vorgesehenen Straßenbegleitgrüns, im Plan als Verkehrsgrün festgesetzt, der öffentlichen Grünflächen entlang der Herderstraße, der Spielplätze und der vorgesehenen Hecken als Grundstückseinfriedung erfolgt eine intensive Begrünung des Gebietes. Darüberhinaus ist durch die festgesetzte GRZ = 0,4 festgeschrieben, 60 % der Grundstücksfläche nicht zu versiegeln. Diese ist zu begrünen bzw. gärtnerisch zu nutzen.

Die öffentlichen Grünflächen werden, da im Besitz der Stadt, im Auftrage der Stadt hergerichtet. Art und Umfang der Bepflanzung dieser Flächen sind in dem Ausführungsplan zu regeln, dadurch erübrigen sich weitere detaillierte Festsetzungen aller im GOP vorgeschlagenen Maßnahmen.

Die Finanzierung der Herrichtung der öffentlichen Grünflächen erfolgt mittels Festbetrag durch die Bauherren.

Der Festbetrag beinhaltet neben dem Kaufpreis des Grundstücks auch die Erschließungskosten und die Kosten für die Maßnahmen, die dem Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in den Naturhaushalt durch die Errichtung der geplanten Baukörper und deren Nebenanlagen dienen, die nicht auf den privaten Grundstücken erbracht werden können. Daher erübrigt sich eine direkte Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Finanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen, gemäß den Festsetzungen, erfolgt durch die Bauherren.

13. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Schillerstraße, die als wichtige Sammelstraße der Stadtrandsiedlung die Brandteichstraße und die Loitzer Landstraße miteinander verbindet. Das Verkehrsaufkommen der Schillerstraße ist als Hauptursache für die in einem lärmtechnischen Gutachten festgestellte Überschreitung der Orientierungswerte (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) für allgemeine Wohngebiete anzusehen (s. Anlage 1).

Die Stadtrandsiedlung ist in den 20er / 30er Jahren als Kleinsiedlungsgebiet entstanden und zeigt sich auch heute noch fast durchweg als allgemeines / reines Wohngebiet mit Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern. Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 24 - Schillerstraße - erfolgte eine bauliche Ergänzung durch Reihenhäuser weiter im Süden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 - Schillerstraße - soll diese zu DDR-Zeiten begonnene Bebauung auf den Flächen unmittelbar entlang der Schillerstraße vervollständigt werden. Es ist eine Doppelhausbebauung vorgesehen, die für dieses Gebiet typisch ist. Die Gebäude entlang der Schillerstraße haben durchschnittlich einen Abstand von 8-15 m von der Straßenkante. Im Bebauungsplan Nr. 24 - Schillerstraße - ist der Abstand der Baugrenze auf 11 m festgesetzt.

Die Verkehrsbelastung, die auf der Schillerstraße liegt, beträgt ca. 6500 Kfz pro Tag - entspricht also ihrer Bedeutung als wichtige Sammelstraße für den Stadtteil Stadtrandsiedlung. Ein Teil des Verkehrsaufkommens ergibt sich allerdings auch aus der Tatsache, daß die Schillerstraße als einzige Verbindungsstraße neben der Grimmer Straße zwischen den östlichen und westlichen Stadtteilen zu gelten hat. Mit dieser Funktion als überörtlich bedeutsame Verbindungsstraße hat sie auch den ÖPNV-Verkehr aufzunehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24 - Schillerstraße - war nunmehr zu prüfen, ob und in welchem Umfang sich die Verkehrsbelastung und der sich daraus ergebende Lärm verringern läßt; schließlich war abzuwägen, ob bei dem verbleibenden Verkehrsaufkommen und den sich daraus ergebenden Verkehrslärm eine Wohnbebauung an diesem Standort verträglich und damit zulässig (städtebaulich vertretbar) ist.

Prüfungsergebnis:

- o Eine Verlagerung des Durchgangsverkehrs und die damit verbundene entscheidende Reduzierung des Verkehrslärms ist erst mit Fertigstellung der Umgehungsstraße im Jahre 2002 möglich.
- o Durch die geänderte Führung der Brandteichstraße, die über den Bebauungsplan Nr. 6 - Brandteichstraße - planungsrechtlich vorbereitet wird, soll in 1999 erreicht werden, daß der von diesem Standort ausgehende Lärmpegel für den Bebauungsplan Nr. 24 - Schillerstraße - erheblich gesenkt werden kann.
- o Durch den unzureichenden Straßenquerschnitt der Schillerstraße ergibt sich tatsächlich eine geringe Geschwindigkeit der Pkw's im Vergleich zu anderen Straßen, so daß eine Verkehrsreduzierung (Ausweisung eines 30 km/h Bereiches) keine entscheidende Verringerung der Lärmimmissionen ergeben würde. Darüberhinaus lehnen es die Stadtwerke ab, eine weitere Einschränkung bei den über die Schillerstraße geführten Buslinien Nr. 10 und 20 vorzunehmen. Dadurch

würde die jetzt schon sehr schlechte Versorgung der Bevölkerung durch den ÖPNV noch verschlechtert werden, so daß der Bus noch weniger angenommen wird als bisher schon.

Auf der Grundlage der zuvor beschriebenen Verkehrssituation wurde im November 1995 ein Gutachten erstellt, nach dem für die nördlichen und östlichen Bereiche des Bebauungsplanes Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 von bis zu 10 dB(A) festgestellt wurden. In Ergänzung dazu wurde im März 1998 eine weitere schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Beide Gutachten zusammen bilden die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan, um die Zulässigkeit der Wohnbebauung entlang der Schillerstraße sicherzustellen bzw. zu ermöglichen.

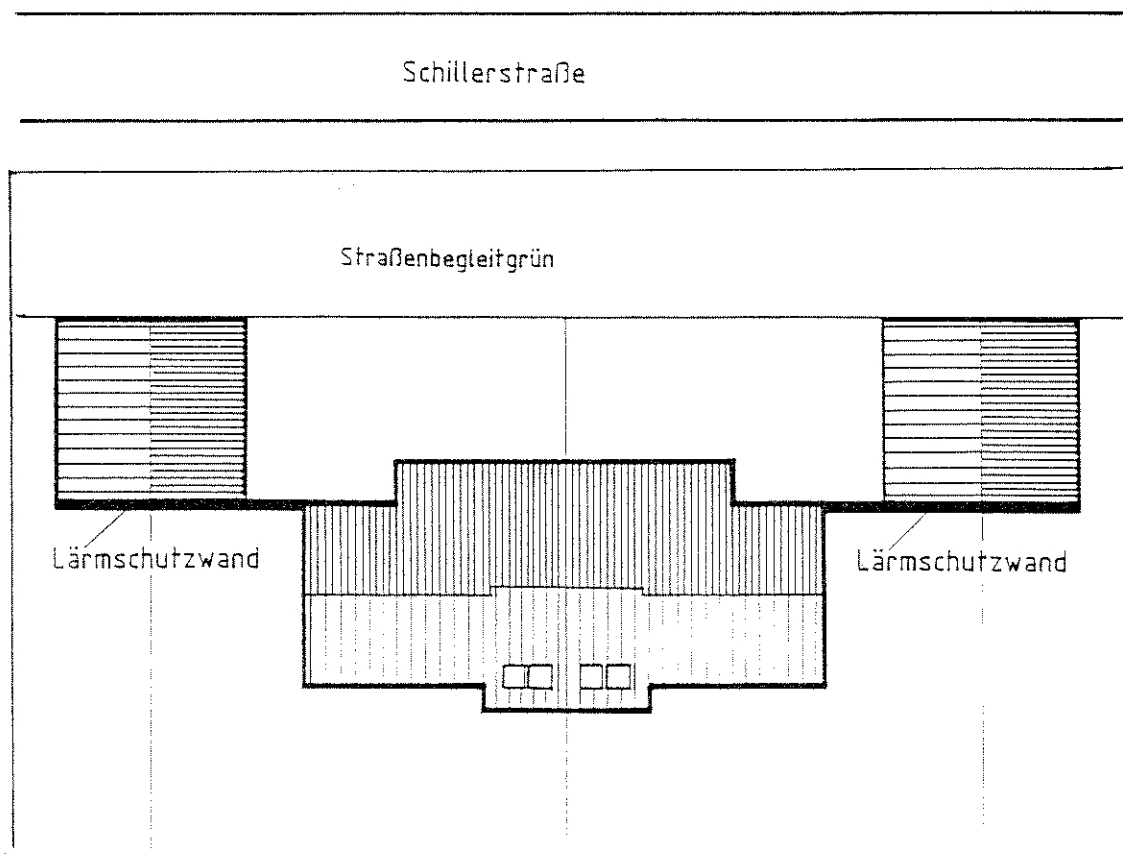
Diese sind im einzelnen:

o Durch Garagen / Carports verkettete Doppelhäuser, so daß insgesamt eine Art „Lärmschutzwand“ entsteht, die alle weiteren Flächen und Gebäude nach Süden hin schützt.

o Textliche Festsetzungen zur genauen Ausformung dieser obigen „Lärmschutzwand“:

„Auf den mit GA gekennzeichneten Flächen im WA-Gebiet sind Lärmschutzeinrichtungen in Form von Garagen- oder Carportanlagen zu errichten; deren von der Schillerstraße abgewandten Außenwände sind geschlossen und massiv auszubilden. Die Mindesthöhe wird festgesetzt auf 2 m über Oberkante der Erschließungsanlage, wobei die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zu den Grundstücken maßgeblich ist. Diese Wand ist in Qualität und Quantität wie die Garagen- und Carportanlagen geschlossen und massiv auszuführen und mit dem Hauptbaukörper parallel zur Straße zu verbinden.“

Skizze - Erläuterung zu der textlichen Festsetzung Nr. 6 Pkt. 3:



- o Lärmschutzklasse III für das gesamte nördliche Grundstück - abweichend zur Lärmschutzklasse IV laut Zusatzgutachten vom März 1998:
Der Lärmpegelbereich IV wurde nicht ausgewiesen, da dieser nur für den nicht überbaubaren Vorgartenbereich nördlich der Baugrenze gilt.
- o In dem mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereich ergibt sich für die nach Norden orientierten Gebäudeseiten gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß ($R_{w, res}$) von 35 dB für die Außenbauteile.
Die Aufenthaltsräume müssen über eine kontrollierte Lüftung verfügen.
- o In der nördlichen Bauzeile sind die Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer nach Süden auszurichten.
- o Der Abstand der nördlichen Baugrenzen zur Straße beträgt 11 m. Die in diesem Bereich bereits genehmigten und hergestellten Gebäude sind 15 m von der Straße entfernt. Der Grundstücksgrenze ist eine 5 m breite Fläche zur Straße vorgelagert; hier wurde ein Fußweg, Großgrün und ein Entwässerungsgraben angelegt.

Es wird eingeschätzt, daß mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in Bezug auf einen ausreichenden Lärmschutz gewährleistet sind.

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

14. Altlasten

Hinweise auf Altlastverdachtsflächen liegen auf der betroffenen Fläche nicht vor. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt der Hansestadt Greifswald abzustimmen.

Die Fläche des Plangebiets ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Seitens des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V wird darauf hingewiesen, daß nach bisherigen Erfahrungen es nicht auszuschließen ist, daß auch in diesem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich, Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei entsprechenden Funden sind die Arbeiten einzustellen und der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen.

15. Flächenbilanz

	m ²	%
Wohnbaufläche (gesamt)	41.610	78
davon		
Wohnbaufläche/ Nettowohnbauland (unbebauter Teil)	24.550	
Bruttogeschoßfläche (gesamt)	32.984	
Verkehrsfläche (einschl. Straßenbegleitgrün)	8.490	16
Öffentliche Grünflächen einschl. Spielplatz	3.090	6
Private Grünfläche einschl. Gärten	24.738	(47)
Gesamtfläche	53.190	100

Anlagen:

1. Schalltechnische Untersuchungen zum B.-plan Nr. 24 - Schillerstraße - vom Nov. '95 und Nov. '95 / März '98,
2. Grünordnungsplan (zum Entwurf 2. Durchgang) vom Juli / Aug '94, Aug '96

„I“ = Änderungen und Ergänzungen der Begründung vom 30.09.1997, die mit Beschluß vom 17.11.1998 gebilligt wurden.

Greifswald, d. 18. Dez. 1998

L. d. H. H. H.
Der Oberbürgermeister

