

Hansestadt Greifswald
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

18.12.1991
2.11.1992

Anlage 4 zum satzungsändernden Beschluss

P l a n b e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 35 - Zentrum Ostseevierviertel-Parkseite

1. Allgemeines/ Planungsanlass

Auf der Grundlage des Baunutzungsplanvorentwurfes, der zentral im Wohngebiet Ostseevierviertel-Parkseite ein Sondergebiet ausweist, wurde der Bebauungsplan Nr. 35 "Zentrum Ostseevierviertel-Parkseite" erarbeitet.

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere der großen Nachfrage an Einkaufseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen, Restaurants und Büros für die im Wohngebiet "Parkseite" lebenden rd. 8 000 Einwohner entsprochen werden.

Um die Versorgung u. a. auch dieses Wohnbereiches sicherzustellen, sind deshalb im Jahre 1990 Investorenwettbewerbe durchgeführt worden. Mit ihnen verband sich auch das Ziel, mit der erforderlichen Versorgung des Stadtteiles gleichzeitig eine bauliche- gestalterische Aufwertung vorzunehmen. Insgesamt berücksichtigt diese Konzeption zur Versorgung der Bevölkerung folgende Ziele:

- o Landesplanerische Aspekte (System der zentralen Orte)
- o Ziele zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, dargestellt und begründet im Zielkonzept Nr.2 zum städtebaulichen Rahmenplan "Versorgungsbereiche"
- o Bedingungen des Arbeitsmarktes und der Wirtschaftsstruktur in der Region Greifswald
- o Einzelhandelsstruktur und Einkaufsverhalten der Bevölkerung.

Die Bürgerschaft hat mit Beschluss- Nr. 306-18/91 am 4.7.1991 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan, sowie mit Beschluss- Nr. 263-S II/91 vom 27.6.1991 eine Ergänzung zur Festlegung der Größenordnung des Einkaufsgebietes mit ca. 3 500 qm beschlossen.

2. Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 liegt im Flur 9, Flurstück 3/54 der Gemarkung Eldena; mit einer Grundstücksgröße von 13 617 qm - und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Vilmer Weg
- im Osten: durch angrenzende Bebauung des Helsinkiringes
- im Süden: durch die Rigaer Straße
- im Westen: durch die Tallinner Straße

Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Vermessung wurde im Februar 1991 mit der Auftrags- Nr. 91-12 durch den Produktionsbereich Greifswald der Geodäsie und Kartographie vorgenommen.

3. Bestehende örtliche Situation

Das Baugrundstück ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt im nördlichen Bereich - südlich des Vilmer Weges mit der Kaufhalle "Riga" bebaut.

Der südliche Teil des Grundstücks ist unbebaut und ungenutzt (unkultiviertes Brachland). Entlang des westlichen und südlichen Abschnittes der Rigaer Straße befinden sich unterirdisch Versorgungsleitungen. Im östlichen Bereich des Grundstückes liegen fußläufige Erschließungsbereiche bzw. Grünanlagen der angrenzenden Wohnbebauung am Helsinkiring/

Lubminer Platz. Die verkehrsmäßige Anbindung des Zentrums erfolgt über die Rigaer Straße; Anbindepunkte für Ver- und Entsorgungen sind vorhanden.

4. Darstellung der Planungsabsichten

4.0 Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die ursprüngliche Planungskonzeption für den Stadtteil Ostseevierviertel- Ryckseite sah für das Planungsgebiet den Bau eines Stadtteilzentrums vor, das aber wegen knapper Ressourcen nur in Form einer Kaufhalle realisiert worden ist.

Schon 1990 wurde ein Investorenwettbewerb durchgeführt, über den diese ursprüngliche Zielsetzung realisiert werden sollte. Sie stellt eine komplexe städtebauliche Aufgabe dar, die zum Ziel hat, ein möglichst vielfältiges Nutzflächenangebot zur Versorgung der Bevölkerung, ausreichende Freiflächen als Spiel- und Kommunikationsflächen für die Bewohner sowie eine möglichst gute Verknüpfung mit der vorhandenen Bebauung zur städtebaulichen/gestalterischen Aufwertung des gesamten Stadtteils zu realisieren.

Um die sich aus dieser städtebaulichen Konzeption ergebenden Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden oder so gering wie möglich zu halten, werden unter anderem die Stellplätze und deren Zu- bzw. Abfahrten in möglichst weiten Abstand zur benachbarten Wohnbebauung angeordnet. So werden zum Beispiel die sich im Nordosten unmittelbar vor der Wohnbebauung befindenden Stellplätze und die Zufahrt zur Kaufhalle durch eine gestaltete und beruhigte Fußgängerzone ersetzt. Gleichzeitig erfolgt insgesamt eine Abschirmung mit Großgrün und Hecken zur Wohnbebauung hin. Schließlich ist hier ein Versorgungszentrum für die Bewohner des nahen Umfelds vorgesehen, die zum größten Teil zu Fuß oder mit dem Rad kommen können; dadurch ist mit dem geplanten Stadtteilzentrum ein sehr viel geringerer Kundenverkehr mit PKW verbunden als mit einem Einkaufszentrum auf der grünen Wiese.

Die Anlieferung mit großen Lastkraftwagen wird sich vornehmlich auf den im Erdgeschoß vorgesehenen Supermarkt beziehen, da im Übrigen nur kleinteiliger Facheinzelhandel vorgesehen ist. Die Anlieferung des Supermarktes entspricht aber nach Art und Größe der schon vorhandenen Kaufhalle, so dass durch die Belieferung keine wesentlich höheren Emissionswerte zu erwarten sind als sie jetzt schon bestehen.

In Bezug auf die Abstandsflächen zwischen dem geplanten Stadtteilzentrum und der vorhandenen Wohnbebauung ergibt sich lediglich im nördlichen Teil des Plangebietes eine Überschneidung zwischen dem 3-geschossigen Stadtteilzentrum und der 5-geschossigen Wohnbebauung.

Trotz dieser Überschneidung ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet, auch Gründe des Brandschutzes stehen dem nicht entgegen. Die mit dem Bebauungsplan angestrebten städtebaulichen Ziele sind aber insgesamt von so hohem Wert, und zwar auch für die angrenzende Wohnnutzung, dass gemäß § 6 Absatz 14 Bauordnung diese Überschneidung der Abstandsflächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes zu vertreten ist.

4.1. Planungsleitlinien

Dem Entwurf des Zentrums Ostseevierviertel-Parkseite liegen folgende Planungsleitlinien zugrunde:

a) geordnete städtebauliche Entwicklung

Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll u.a. sein, daß die Stadtteilbereiche funktionell entsprechend ihren Einwohnergrößen sowie den Wegebeziehungen und Entfernungen den Grundbedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Jedes Stadtteilzentrum soll sich als kleinste Versorgungseinheit dem gesamtstädtischen Versorgungsnetz unterordnen.

erledigt werden.

Unter Abwägung aller Gesichtspunkte ist die spürbare Mehrbelastung an nur einer Stelle hinnehmbar.

d) Belange des Umweltschutzes

Die Ausweisung und Festsetzung der Baufläche einschließlich des Nachweises an entsprechenden Parkstellplätzen stellt eine massive bauliche Maßnahme in der ohnehin sehr engen städtebaulichen Konzeption des Wohngebietes dar.

Grundsätzlich ist festgesetzt, dass pro 4 PKW-Stellplätze ein Baum auf dem Standort zu pflanzen ist und dass ferner eine massive Abgrünung zum Wohnblock Helsinkiring/ Lubminer Platz mit Hecken erfolgt. Der südliche Wohnbereich der Gebäude am Helsinkiring wird mit einer Doppelbaumreihe zum Zentrum abgeschirmt. Am Vilmer Weg und an der Rigaer Straße wird straßenbegleitendes Baumgrün gepflanzt.

4.2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

a) Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Einkaufszentrums erfolgt über die Knotenpunktanbindung des Wohngebietes Ostseeviertel-Parkseite an die Wolgaster Straße und an die Osttangente. Die Belieferung erfolgt von der Talliner Straße, die Zufahrt des Zentrums für Kunden über die Rigaer Straße. Die 6 m breite Zu- und Abfahrt von der Rigaer Straße erschließt insgesamt 169 Stellplätze mit 104 ebenerdigen Parkplätzen und 65 Parkstellplätzen auf dem südlich gelegenen Parkdeck.

Die Zu- und Abfahrtsrampe befindet sich südlich des Gebäudebereichs. Die ebenerdigen Parkstellplätze werden mit einem Ökopflaster versehen. Pro 4 Stellplätze wird ein Baum gepflanzt, so dass 43 Bäume auf dem Zentrumsgelände gepflanzt werden. Fahrradstellplätze sind zentral im Fußgängerbereich angeordnet. Das Fußwegesystem zieht sich rings um den gesamten Zentrumsbereich und begleitet zudem die Rigaer Straße und den Vilmer Weg parallel zur Fahrbahn. Eine Nord-Süd-orientierte Fußgängerachse zieht sich östlich entlang der Zentrumsbebauung und trennt damit den baulichen Bereich vom Stellplatzbereich für den ruhenden Verkehr. Eine zentrale Fußgängermarktsituation ist mittig vor dem östlichen Haupteingang zum Einkaufszentrum eingeordnet.

Da der private Fußgängerbereich als wichtige Kommunikationsfläche auch nach den Geschäftszeiten des Einkaufszentrums der Öffentlichkeit zugänglich sein soll, ist im Plan Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

b) Grüngestaltung

Grundsätzlich werden die Rigaer Straße und die Talliner Straße sowie der Vilmer Weg von Großgrün (Bäumen) begleitet. Der östliche Zentrumsbereich wird mit geschnittenen Hecken und standortgerechten Gehölzen max. 1,50 Höhe zur vorhandenen Wohnbebauung abgegrenzt. Die heckenartige Strauchbepflanzung grenzt ebenfalls einen im südöstlichen Bereich befindlichen Kinderspielplatz ab. Zum

Schutz der östlich gelegenen Wohnblöcke vor Verkehrslärm und weiterer Verkehrsemission erfolgt im südöstlichen Bereich zusätzlich zur Strauchpflanzung eine Doppelbaumbepflanzung. Im Parkplatzbereich erfolgen zusätzlich Baumpflanzungen, so daß pro 4 Stellplätze ein Baum zur Minderung der Emissionswerte im Zentrumsbereich beitragen. Eine Begrünung in Form von Berankungen ist am gesamten Hochbauobjekt des Einkaufszentrums vorgesehen.

c) Bauliche Nutzung und gestalterische Merkmale

Gemäß Baunutzungsvorentwurfskonzept wird für den Zentrumsbereich des Wohngebietes MK (a) festgesetzt. Die Bebauung erfolgt im nördlichen Bereich in I-III-geschossiger Bauweise. Damit wird sich die Zentrumsbebauung geschossigkeitsmäßig deutlich von der umliegenden Wohnbebauung abheben.

Die vorhandene Grundstücksfläche: 13 617 qm
 Die Grundflächenzahl (GRZ): 0,64 qm
 Die Geschößflächenzahl (GFZ): 0,75 qm
 Die Baumassenzahl (BMZ): 2,169 qm

Die Summe Nutzfläche d. Baukörpers: 6 787,40 qm
 (Keller bis 2. OG)
 Die Summe Verkehrsfläche d. Baukörpers: 1 587,80 qm
 (Keller bis 2. OG)

Die detaillierte Auflistung der Nutz- und Verkehrsflächen:

Kellergeschoß:	Nutzfläche	489,70 qm	
	Verkehrsfläche		38,00 qm
Erdgeschoß:	Nutzfläche	3 476,00 qm	
	Verkehrsfläche		811,70 qm
1.Obergeschoß:	Nutzfläche	2 029,30 qm	
	Verkehrsfläche		631,10 qm
2.Obergeschoß:	Nutzfläche	792,40 qm	
	Verkehrsfläche		<u>107,00 qm</u>
	Summe Nutzfläche	<u>6 787,40 qm</u>	
	Summe Verkehrsfläche		<u>1 587,80 qm</u>

Nutzfläche 1. BA (SB-Markt): 1 331,10 qm
 Verkehrsfläche 1.BA (SB-Markt): 194,30 qm

Nutzfläche 2. BA (nördl. Einkaufszentrum) 2 144,90 qm
 Verkehrsfläche 2. BA (nördl. Einkaufszentrum) 617,40 qm

Die Nettoverkaufsraumfläche ist mit max. 3 500 qm festgelegt.

Gestalterische Merkmale

Die Gestaltungsauffassung hält sich bezüglich des Haupteinkaufsbereichs im nördlichen Teil des Zentrums an den Investorenwettbewerb. Bei der Fassadengestaltung kommen ortstypische Materialien (Klinker, Glas, Holz) zur Anwendung. Passagen erhalten Glasüberdachungen.

Haupteingangsbereiche von Norden und Osten sowie des Restaurant im westlichen Bereich werden durch Glasvordächer besonders betont. Der südlich im Zentrum gelegene SB-Markt erhält eine allseitige Sichtbegrenzung im Dachbereich für das Parkdeck. Vertikale Rankgerüste werden rings um den Gesamtbaukörper angeordnet.

5. Ver- und Entsorgung

Die Elt- und Wasserversorgung des Zentrumsgebietes bindet an vorhandene öffentliche Leitungssysteme des Wohngebiets an. Zusätzliche Erschließungen sind nicht vorgesehen. Umverlegungen von Leitungen, wie der vorhandenen Fernwärmeleitung und dem Abbruch der Kanäle bzw. Bauwerke zur Baufeldfreimachung im Bereich der Kaufhalle "Riga" wurde durch die Hanseatische Energieversorgungs Aktiengesellschaft Rostock (HEVAG) per 14.10.1991 zugestimmt.

- Zur Umverlegung der nördlich gelegenen Trafostation erfolgen Abstimmungen zwischen Rechtsträger und Investor.
- Die Beheizung über einen möglichen Fernwärmeanschluß wird gegenwärtig noch geklärt.
- Trink-, Abwasser- und regenwasserseitige Erschließung ist vorhanden.

o Wasserbedarf/ Abwasseranfall

mittl. Qd	= 44	kubikmeter/d	u= 1,4
max. Qd	= 61,6	kubikmeter/d	z= 0,25
max. Qh	= 11	kubikmeter/h	

o Trinkwasseranschluss

bindet über eine Leitung NW 80 in das Trinkwassernetz der Rigaer Straße ein.

o Abwasseranschluss

Das anfallende Abwasser wird in die vorhandene Abwasserleitung NW 300 im vorhandenen Schacht in der Rigaer Straße eingeleitet.

o Regenwasser

Das Regenwasser wird über die vorhandene Regenleitung NW 400 in einem vorhandenen Schacht der Rigaer Straße eingeleitet.

6. Bodenfunde

Wer bei Bau- und Erdarbeiten Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, hat dies unverzüglich dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, Böttcherstr. 23, O-2300 Stralsund, Tel. 3382, anzuzeigen.

7. Sonstige Erläuterungen

- Bodenkontaminationen/Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind Bodenkontaminationen/-Altablagerungen nach dem vorliegenden Kenntnisstand auszuschließen. Dieses gilt insbesondere für die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

- Denkmalschutz und Denkmalpflege (Baudenkmal)

Denkmalpflegerische Belange werden durch den Bauleitplan nicht berührt.

| gemäß Auflagen des Innenministeriums vom 25.6.1992 geändert