

Anlage 2 zum Beschluss Nr. B290-18/01 vom 23.4.2001

**Bebauungsplan Nr. 40.1
- Wolgaster Straße/West -**

Begründung zur Satzung

Hansestadt Greifswald
Stadtplanungsamt
Gustebiner Wende 12
Bearbeiterin: Frau Henning
Tel.: 03831 / 524234

Stand: Oktober 2000

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsanlass	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Planungsvorgaben	4
3.1 Landes- und Regionalplanung	
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	
3.3 Landschaftsplan	
3.4 Verkehrsentwicklungsplan	
4. Lage des Plangebietes / Bestand	5
5. Begründung der Planinhalte	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung und Stellung der baulichen Anlagen	
5.3 Bauweise	
5.4 Flächen für Garagen und Nebenanlagen	
6. Festsetzungen nach Landesbauordnung M-V (Gestaltung)	7
7. Verkehrserschließung	9
8. Grünordnung	9
9. Ver- und Entsorgung	10
10. Immissionsschutz	10
11. Kampfmittel	11
12. Altlasten	11
13. Nachrichtliche Übernahmen	12
14. Städtebauliche Wertermittlung	12

Anlagen:

1. Schalltechnische Untersuchung
2. Grünordnungsplan

1. Planungsanlass

Das Gebiet entlang der Wolgaster Straße im bezeichneten Gebietsbereich ist gekennzeichnet durch relativ große Gartenflächen im hinteren Bereich der einzelnen Grundstücke. Dadurch entstand schon relativ frühzeitig (1992/93) der Wunsch einiger Grundstückseigentümer, diese großen Grundstücke zu teilen bzw. im hinteren Bereich zu bebauen.

Auf Grund dieser Absichten wurde erstmalig über die Aufstellung eines Bebauungsplanes nachgedacht.

Dabei muss zunächst davon ausgegangen werden, dass das in Frage stehende Gebiet nach einer bestimmten Baukonzeption (Planungsvorstellung) erschlossen und bebaut worden ist, mit sehr großen/tiefen Grundstücken, die aber im hinteren Teil als Gartenland, nicht als Bauland zu betrachten sind. Eine unkoordinierte Bebauung in diesem Bereich würde zu erheblichen Spannungen führen, so dass eine Genehmigung von Bauvorhaben auf den Grundstücken nur mit einem städtebaulich geordneten Konzept möglich ist.

Die bisherigen Erfahrungen mit derartigen Bauvorhaben haben gezeigt, dass die Verdichtung eines vorhandenen Wohngebietes in der Regel wegen der ablehnenden Haltung vieler Beteiligter nicht durchsetzbar ist.

Trotz dieser Sachlage und in Anbetracht der konkreten Bauanträge für dieses Gebiet ist festzustellen, dass sich die Grundstücke im Innenbereich befinden und hier die Ausweisung von Baugrundstücken in Abwägung der Belange wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Schonung der Natur und Lärmemissionen vertretbarer ist als z.B. im Außenbereich, der nicht durch eine Bebauung geprägt ist.

Daher ist die Verwaltung vom Ausschuss für Bauwesen und Bauleitplanung gebeten worden, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Von der Verwaltung wurden daraufhin verschiedene Alternativen zur Bebauung und Erschließung des Gebietes vorgelegt. Hierzu fanden mit den betreffenden Bürgern Einzelgespräche, Einwohnerversammlungen und -befragungen statt.

Der Ausschuss für Bauwesen und Bauleitplanung ist dann dem Vorschlag der Verwaltung nachgekommen, die Alternative weiterzuverfolgen, welche eine mittig durch das Gebiet verlaufende Erschließungsstraße vorsieht, so dass letztlich eine Drittelung der vorhandenen Grundstücke erfolgt.

Folgende Gründe sprechen für diese Variante:

- Berücksichtigung der ursprünglichen Konzeption zur Verdichtung dieses Baugebietes
- kostengünstige, beidseitige Bebauung entlang der Erschließungsstraße
- Schaffung möglichst vieler Eigenheimstandorte im innerstädtischen Bereich
- möglichst wenige nachbarschaftliche Probleme, da ohne B-Plan in diesem Bereich viele Pfeifengrundstücke mit teilweise über 100 m langen Zufahrten entstehen würden.

Im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens wurde deutlich, dass sich einige der Beteiligten grundsätzlich gegen eine zusätzliche Bebauung, andere gegen die Lage der Erschließungsstraße aussprachen.

Um dennoch das von einigen Beteiligten und der Stadt gewünschte und planerisch sinnvolle Bauen im Innenbereich zu ermöglichen, wurde seitens der Verwaltung vorgeschlagen, das Baugebiet in drei Teile zu unterteilen, in einen östlichen und westli-

chen Teil, wo eine Bebauung und Erschließung in Abstimmung mit den Beteiligten machbar erscheint und in einen mittleren Teil. Dieser Teil wird den Bestand der baulichen Nutzung festsetzen, so dass hier keine zusätzliche Bebauung, auch nicht nach § 34 BauGB, möglich ist.

Für den westlichen Bereich fasste die Bürgerschaft am 18.5.1995 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 40.1 - Wolgaster Straße/West -. Innerhalb dieses Bereiches ist eine prinzipielle Zustimmung der Grundstückseigentümer hinsichtlich der Bebauung und Erschließung zu verzeichnen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf den im Plan festgelegten Bereich. Dieser Bereich wird im Norden durch die Kleingartenanlage Ost, im Osten durch das Flurstück 19, im Westen durch die Flurstücke 168 und 169 der Flur 45 und im Süden durch die Wolgaster Straße eingegrenzt. Alle Flurstücke des Geltungsbereiches befinden sich in der Gemarkung Greifswald, Flur Nr. 8.

3. Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das erste Landesraumordnungsprogramm M-V (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP) weisen die Hansestadt Greifswald zusammen mit der Hansestadt Stralsund als Oberzentrum aus. Dabei wird von einer Teilung der Funktion ausgegangen.

Die Hansestadt Greifswald liegt innerhalb eines Ordnungsraumes, der die Kernstadt und das Umland mit räumlichen Verdichtungstendenzen umfasst. Greifswald bildet als Kernstadt einen Siedlungsschwerpunkt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald, der die Fläche - Wolgaster Straße / West - als Wohnbaufläche ausweist, stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Dieser stellt das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche mit der Bezeichnung Nr. 21 Wolgaster Straße / West / Mitte / Ost dar, für die folgende Flächenpotentiale ausgewiesen sind:

- 2,30 ha Bruttowohnbauland
- 1,50 ha Nettowohnbauland und
- eine Bruttogeschossfläche von 0,3

Damit kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist im Entwicklungskonzept das Bebauungsplangebiet als Doppel-, Reihen- und Einzelhausbebauung mit hohem Anteil an Grün- und Gehölzflächen aus.

3.4 Verkehrsentwicklungsplan

Die Wolgaster Straße ist eine überörtlich klassifizierte Straße (Bundesstraße B 96). Mit der Errichtung der Umgehungsstraße soll sie eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße werden.

4. Lage des Plangebietes / Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,83 ha. Das Plangebiet liegt in der Mühlenvorstadt der Hansestadt Greifswald.

Die Wolgaster Straße und ihr Bereich hat fast einheitlich Wohncharakter gewonnen. Das Wohngebiet aus der Zwischenkriegszeit besteht zum größten Teil aus Ein- bis Vierfamilienhäusern.

Der nördliche Bereich der Wolgaster Straße (des B-Plangebietes) ist charakterisiert durch ausgeprägte Doppelhausbebauung. Typisch für alle betreffenden Parzellen sind die relativ großen Gartenflächen.

Die Wohngebäude sind in einem guten und gestalterisch einheitlichen Zustand. Die Baucharakteristik hinsichtlich der Eingeschossigkeit und der Traufstellung zur Wolgaster Straße ist unverändert beibehalten worden.

Die Gebäude haben einheitliche Proportionen von Länge zu Breite zu Höhe in der Massenkubatur eines jeden Gebäudepaares. Die typischen Fassadengestaltungselemente wie Türen und Fenster sind in den Formaten und Gliederungen weitgehend unverfälscht.

Die Gebäude haben je Haushälfte einen separaten Eingang von der Straßenseite. Beidseitig des Hauseinganges sind Fenster angeordnet. Vor den Eingangstüren befinden sich Stufen. Die Gebäude sind eingeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss und traufständig zur Straße. Sie haben ein Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von ca. 50°.

Die Häuser sind hell verputzt und haben ein rotes Dach mit Biberschwanzdeckung. Die ursprünglich vorhandenen Fledermausgauben sind kaum noch vorzufinden.

Im Laufe der Zeit wurden die freien Flächen zwischen den Doppelhäusern mit Garagen, Schuppen oder gewerblich genutzten Anbauten versiegelt.

Ebenfalls typisch sind die den Gebäuden vorgelagerten Gärten, die zum öffentlichen Bereich mit Hecken abgegrenzt sind. In den Vorgärten sind bei fast allen Grundstücken Walnußbäume mit großem Kronendurchmesser vorzufinden und im Baumkataster der Stadt erfasst.

Die Grundstücksgröße liegt bei ca. 2000-2400 m². Die nördlich der Gebäude liegenden Hof- und Gartenbereiche sind gärtnerisch für den Eigenbedarf genutzt. Hier befinden sich eine Vielzahl von Obstgehölzen (Apfel, Kirsche, Pflaume, Birne, Pfirsich). Auf drei Grundstücken ist eine Teilung nebst Bebauung bereits erfolgt. Die Zufahrt zu diesen Grundstücken erfolgt über die Grundstücke an der Wolgaster Straße.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Bebauungsplangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Vorgesehen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig sind.

Der Ausschluss dieser Nutzungen ist in dem Planungsziel begründet, vorrangig Wohnraum zu schaffen und dient ebenfalls dem Ziel des ruhigen Gebietscharakters.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Stellung der baulichen Anlagen

Für den Baubestand entlang der Wolgaster Straße und für das neu geplante Eigenheimgebiet im rückwärtigen Bereich wird eine Grundflächenzahl GRZ= 0,3 und eine Geschossflächenzahl GFZ= 0,6 festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass nur die Flächen auf den Grundstücken versiegelt werden, die für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke unbedingt notwendig sind, so dass mit einer aufgelockerten Bebauung mit viel Grün ein harmonischer Übergang zur Kleingartensparte erreicht werden kann.

Für die bestehenden Grundstücke an der Wolgaster Straße (WA 1) wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. Das zweite Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden, da die Traufhöhe auf 3,00 m begrenzt ist. Hiermit soll erreicht werden, dass bei Um- bzw. Neubau entlang der Wolgaster Straße der ursprüngliche Charakter des Wohngebietes erhalten bleibt.

Im Bereich WA 2 und WA 3 wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Durch textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass die entstehenden Gebäude eine max. Traufhöhe von 4,00 m und eine max. Firsthöhe von 9,00 m nicht überschreiten.

Damit sollen unangemessen hohe Gebäude vermieden werden und trotzdem wird genügend Spielraum gegeben, das Dachgeschoss optimal auszunutzen.

Die Baufelder im Bebauungsplan lassen unterschiedliche Firstrichtungen zu. Im rückwärtigen Bereich soll es dem Bauherren selber überlassen werden, wie er sein Gebäude ausrichtet.

Aus städtebaulichen Gründen wird entlang der Wolgaster Straße eine Traufständigkeit der Gebäude zur Straße festgesetzt. Diese Festsetzung wird zur Bildung des Straßenraumes und aus Gründen des Schallschutzes genutzt.

5.3 Bauweise

Im Plangebiet soll Bauland für Einfamilienhausbebauung geschaffen werden. Deshalb wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

5.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Auflage der damaligen Baugenehmigungen war bereits, die Vorgartenbereiche von der Bebauung freizuhalten. Das hat sich bis zum heutigen Tag durchgesetzt und ist eines der besonderen typischen Merkmale der vorhandenen Bebauung in diesem Gebiet. Dieses sollte auch zukünftig gesichert werden, daher ist aus städtebaulichen Gründen in dem WA 1 erst 13 m hinter der südlichen Grundstücksgrenze die Errichtung o. g. baulicher Anlagen zulässig. Die Vorgartenbereiche bleiben damit weitgehend von Bebauung frei.

Für das Allgemeine Wohngebiet 3 gilt die Festsetzung:

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur bis zu der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Baugrenze zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird vermieden, dass unnötig lange Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen entstehen und versiegelt werden. Nebenanlagen sind ausgeschlossen, um diesen Bereich, angrenzend zu der Kleingartensparte von Bebauung freizuhalten und vornehmlich gärtnerisch zu nutzen. Ausgenommen davon sind bauliche Anlagen, die nicht mehr als 15 m³ Brutto- Rauminhalt haben (in Anlehnung an den § 65 Abs. 1, Nr. 1 LBauO M-V).

6. Festsetzungen nach Landesbauordnung M-V (Gestaltung)

Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften für die Wohngebäude des WA 1:

Der Gebäudebestand entlang der Wolgaster Straße entstammt den 20er Jahren und prägt diesen städtebaulichen Bereich durch typische Doppelhäuser ländlichen Baustils. Die relativ unveränderte einheitliche Struktur soll grundsätzlich erhalten bleiben, aus städtebaulich- baugeschichtlichen Gründen ist der Zusammenhang des Siedlungsbildes zu erhalten, daher sind örtliche Bauvorschriften festgesetzt worden.

Die Hälften eines Doppelhauses bilden eine bauliche Einheit. Die Einheit dieser Hälften trifft auch für die äußere Gestaltung zu. Die einheitliche Gestaltung der Fassaden und des Daches mit Materialien, Farben und Formen charakterisieren das Doppelhaus und sind daher einheitlich zu belassen bzw. wieder zu vereinheitlichen. Sämtliche gestalterische Festsetzungen sind bei Um- und Neubaumaßnahmen umzusetzen. Das Dach wird ganzjährig wahrgenommen, da es nicht von hohen Hecken verdeckt wird. Es ist daher dominierend und sollte sich möglichst wie folgt präsentieren:

Im Plangebiet haben alle Dächer eine Biberschwanzdeckung in einer naturroten Farbe. Diese Struktur ist zu erhalten. Von der festgesetzten Farbe sind Sonnenkollektoren ausgenommen, um Solarenergienutzung nicht in Frage zu stellen.

Die Dachform der Doppelhäuser ist das Krüppelwalmdach, das mit der historischen Dachneigung von ca. 50° zu erhalten ist. Untergeordnete Anbauten sind auch mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

Das Dach sollte je Haushälfte max. 2 Dachgauben zur Wolgaster Straße haben. Die Dachgauben sind in den festgesetzten Abstand zur Traufe und zum Ortgang zu errichten. Es sind lediglich kleine, der Dachfläche untergeordnete Gauben zulässig. Mit dieser Beschränkung sollen große Gauben und andere Dachausbauten, die zu einer starken Veränderung der Dachansicht führen, vermieden werden. Wünschenswert wären die ursprünglichen Fledermausgauben.

Nutzungsbeschränkungen für den Dachraum ergeben sich hierdurch nur bedingt, da erfahrungsgemäß mit individuellen Grundrisslösungen vielfältige Nutzungsspielräume für den Dachausbau gegeben sind. Im Übrigen sind Dachausbauten an der nördlichen Gebäudeseite nicht beschränkt und Fenster im Giebelbereich möglich, so dass die erforderliche Belichtung und Belüftung gem. § 44 (2) LBauO gewährleistet werden kann.

Die Trauf- und Firsthöhen sind entsprechend des Bestandes festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Gebäude mit geputzten Außenwänden mit heller Farbgebung. Dieses gestalterisch einheitliche Erscheinungsbild ist zu sichern.

Fenster und Türen sind mit Faschen zu versehen und somit von der übrigen Fassade abzusetzen. Neben der traditionellen Art und Weise ist dies auch farblich möglich. Die südliche Gebäudeseite hat im Erdgeschoss stehende Fensterformate. Diese sollen erhalten bleiben. Festgesetzt sind stehende Fensterformate, zweiflügelig, in Anlehnung an die ursprüngliche Fensteraufteilung, die zusätzlich ein oberes Fensterkreuz auf $\frac{3}{4}$ des Formates oder Sprossen pro $\frac{1}{4}$ des Formates hatte.

Die Lochfassade der Gebäude ist geprägt durch den mittig gelegenen Hauseingang mit beidseitiger Fensteranordnung, daher ist die mittig angeordnete Haustür pro Haushälfte zu belassen.

Erläuterungen der örtlichen Bauvorschriften für das WA 2 und 3

Das neu entstehende Eigenheimgebiet soll einen eigenen Charakter entwickeln und trotz allem mit dem Bestand zusammen ein einheitliches, städtebaulich geordnetes Gesamtbild ergeben.

Der Gestaltungsspielraum soll jedoch großzügiger gehandhabt werden, da die typische Doppelhausbebauung ländlichen Baustils des Bestandes zwar für den Straßenraum entlang der Wolgaster Straße eine große Bedeutung besitzt, dieser sich aber nicht im hinteren Bereich fortsetzen muss. Weiterhin soll auch ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Kleingartensparte erreicht werden.

Im Plangebiet sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit roter-, rotbrauner- und anthrazitfarbener Farbgebung und einer Dachneigung von 35°-50° festgesetzt. Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten, da von diesen baulichen Anlagen keine dominante Beeinflussung des Siedlungsbildes zu erwarten ist.

Dachausbauten dürfen 50% der Länge der Traufe nicht überschreiten, um ein gewisses Proportionsverhältnis zwischen Dachfläche und -öffnung wahren zu können. Die Vielfalt der Fassadenmaterialien ist etwas eingeschränkt, da ein zufälliges Ne-

beneinander aller auf dem Markt verfügbaren Baumaterialien einem zusammenhängenden Siedlungsbild entgegensteht.

Im Erdgeschoss sind nur stehende Fensterformate, im Sinne der angestrebten Fasadengestaltung zulässig. Das Format der Fensteröffnung ist nicht festgesetzt.

7. Verkehrserschließung

Das rückwärtig der Wolgaster Straße geplante Eigenheimgebiet wird mit einer mittig durch das Gebiet verlaufenden verkehrsberuhigten Straße (Hornschuchstraße) erschlossen. Diese endet im Osten in einem Wendehammer. Der Straßenquerschnitt soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden, d.h. Fußgänger, Radfahrer und Kfz sind gleichberechtigt.

Die Hornschuchstraße erhält ihre Verbindung zur Wolgaster Straße durch die westlich befindliche, auf einer Breite von 6,50 m auszubauende Straße am Stadion (Planstraße B). Auf der Ostseite dieser Straße werden ein 1,50 m breiter Fußweg und auf der Westseite öffentliche Parkplätze sowie Bäume geplant.

Die Hornschuchstraße wird in einzelnen Bauabschnitten durch die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft errichtet werden.

Die Wolgaster Straße tangiert als eine wesentliche gesamtstädtische Verkehrsstraße das Planungsgebiet. Haltestellen des ÖPNV befinden sich östlich und westlich des B-Plangebietes in einem Abstand von ca. 350 m.

8. Grünordnung

Grundsätzlich sind alle nicht zur Bebauung und als Zufahrt dienenden Flächen als Vegetationsflächen auszuführen. Die Walnußbäume entlang der Wolgaster Straße prägen das städtebauliche Bild dieses Straßenabschnittes. Diese Bäume sind generell zu erhalten.

Zur Vervollständigung der Baumreihe entlang der Wolgaster Straße sind weitere Anpflanzungen vorzunehmen, so dass sich pro Grundstück mindestens 1 Walnußbaum befindet.

Auf den Eigenheimgrundstücken im rückwärtig der Wolgaster Straße gelegenen neuen Eigenheimgebiet werden pro Grundstück Neupflanzungen von mindestens einem Walnußbaum oder eines anderen hochstämmigen Obstgehölzes festgesetzt. In den ausgewiesenen Pflanzflächen sind aus grünordnerischen und gestalterischen Gründen vorrangig Bäume, Hecken und Gehölze der heimischen Flora zu pflanzen. Die Abgrenzung der Grundstücke entlang der Hornschuchstraße erfolgt grundsätzlich durch bis zu 1,20 m hohe Hecken. Bei Anordnung von Zäunen sind diese generell durch Heckenpflanzungen zu ergänzen. Damit soll dem ursprünglichen Gartencharakter des Planungsgebietes entsprochen werden. Zufahrten auf private Grundstücke sind aus grünordnerischen und gestalterischen Gründen mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu vermeiden. Es wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem die Eingriffe bewertet wurden.

Nach Abwägung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz und privaten und öffentlichen Belangen wird ein 100 % Ausgleich nicht erreicht.

Für den Eingriff sprechen unter anderem die hohe Wohnbaulandnachfrage und die Lagegunst. Die sich aus der Realisierung des B-Planes ergebende Verminderung

der ökologischen Wertigkeit kann durch die im B-Plan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zu 90 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

9. Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Eine Versorgung mit Elektroenergie ist grundsätzlich möglich. Zurzeit bestehen dort eine 20 kV- und 0,4 kV-Netz. Das 0,4 kV Elektrokabel, welches die Gebäude versorgt, befindet sich im Vorgarten im Bereich der Schmutzwasserleitung. Für dieses Kabel steht dem Versorgungsunternehmen das Leitungsrecht bereits nach den geltenden gesetzlichen Regelungen zu, daher wurde auch im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt.

Erdgas

Eine Versorgung mit dem Energieträger Erdgas ist möglich. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgas-Niederdruckversorgungsleitungen. Erforderliche Erweiterungen der Versorgungsleitungen sind rechtzeitig zu beantragen.

Trink-Schmutz- und Regenwasser

Das Plangebiet ist trink- und abwasserseitig erschlossen.

In der Hornschuchstraße befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung.

Der Schmutzwasserkanal befindet sich im Vorgartenbereich. Für die vorhandene Leitung, die nicht Bestandteil des öffentlichen Anliegernetzes ist, wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Diese Leitung bindet im Bereich der Straße zum Ryckwäldchen an den öffentlichen Kanal südlich der Wolgaster Straße an.

Das anfallende Regenwasser des Gebietes wird dem Regenwasserkanal DN 400 in der Straße am Ryckwäldchen zugeführt.

Telekom

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Deutsche Telekom.

Bei der Ausweisung der Verkehrsräume wird berücksichtigt, dass ein dreiaxsiges Müllfahrzeug die Straße befahren kann.

Der Müll der privaten Haushalte ist zur Entsorgung an die Erschließungsstraße zu bringen. Ein Abstellplatz für Wertstoffbehälter wird im B-Plangebiet nicht vorgesehen, da dieser sich westlich (ca. 350 m) des Plangebietes befindet.

10. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Demzufolge sind die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts einzuhalten (entsprechend DIN 18005).

Für das Plangebiet wurde bezüglich des Sportstättenbetriebes und des Straßenverkehrslärmes eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass mit keiner Überschreitung der Orientierungswerte bezüglich des Sportstättenbetriebes zu rechnen ist.

Anhand des Gutachtens wurde errechnet, dass mit einer Überschreitung der Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts bezüglich des Straßenverkehrslärmes im Bereich der ersten Häuserreihe der Wolgaster Straße zu rechnen ist.

Die Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes nach DIN 18005 liegen von bis zu 11,5 dB(A) vor. In diesem Bereich ist allerdings keine Neubebauung durch den Bebauungsplan geplant, alle Gebäude sind als Bestand vorhanden. Bis zur Gebäudekante der Häuser im Bestand wird im Bebauungsplan durch Planzeichen der Lärmpegelbereich IV gekennzeichnet. Hier sind bei Umbau oder Sanierung entsprechende Außenbauteile zu verwenden, um das geforderte Innenschallpegelmaß zu erreichen. Weiterhin wird für diesen Bereich bei Um- bzw. Neubau festgesetzt, dass in dem Bereich Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und nach Süden ausgerichtete Fenster besitzen, diese mit kontrollierter Lüftung gem. VDI 2719 ausgestattet sein müssen.

Der dahinterliegende Bereich bis zur Grundstücksgrenze wird als Lärmpegelbereich III gekennzeichnet. Hier sind bei Neubau bzw. Umbau ebenfalls entsprechende Außenbauteile zu verwenden, um das geforderte Innenschallpegelmaß zu erreichen. Fenster, die nach Osten und Westen ausgerichtet sind und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen ebenfalls mit kontrollierter Lüftung gem. VDI 2719 ausgestattet sein. Die Lüftung ist so auszulegen, dass eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person / Stunde gewährleistet ist.

Mit der Festsetzung des bewerteten Schalldämmmaßes für die Außenbauteile wird das qualitätsvolle Wohnen innerhalb der Gebäude gewährleistet. Die Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes nach DIN 18005 in den Vorgärten südlich der Wohngebäude des WA 1 kann damit nicht reduziert werden. Straße und Wohngebäude sind Bestand. Verkehrsregulierende Maßnahmen sind nicht möglich. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Vorgärten werden aus städtebaulicher Sicht abgelehnt, da das Ziel des Bebauungsplanes die Erhaltung der Eigenart der Baugrundstücke entlang der Wolgaster Straße beinhaltet, wozu gerade auch die Vorgärten zählen.

Für die neu geplante Bebauung sind die Orientierungswerte eingehalten.

Der Lärm wird gem. der Verkehrsprognose für 2010 tendenziell abnehmen, da der LKW- Anteil durch die Westumgehung rückläufig sein wird. Weitere Auswirkungen auf die Planung können jedoch derzeit nicht abgeleitet werden.

11. Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

12. Altlasten

Hinweise auf Altlastverdachtsflächen im Plangebiet liegen dem Umweltamt und dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde nicht vor.

13. Nachrichtliche Übernahmen

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich, die gem. § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale in Mecklenburg Vorpommern geschützt sind. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

14. Städtebauliche Wertermittlung

Größe des Plangebietes	ca. 1,83 ha	100 %
bereits bebaute Flächen	ca. 0,71 ha	39 %
geplante Bebauung	ca. 0,73 ha	40 %
Straßenverkehrsfläche vorhand.	ca. 0,25 ha	14 %
geplant	ca. 0,12 ha	7 %

Wohngebäude Bestand:	10
neu	11

Wohnungen in Bestand und in neuen Gebäuden:	
bei max. 2 WE je Gebäude	42 WE

Einwohner bei 2,5 EW/Wohnung:	105 EW
-------------------------------	--------

Greifswald, den 23.4.2001

gez. von der Wense
Der Oberbürgermeister