

Anlage 3 zum Beschluss-Nr.: B574-38/03 vom 02.06.2003

Hansestadt Greifswald

Bebauungsplan Nr. 63 - Ellernholz -

Begründung

ohne UVP

Stadtplanungsamt Greifswald
Gustebiner Wende 12
Bearbeiterin: Rita Dux
Tel.-Nr.: 03834 / 524233

Stand: Januar 2003

Inhalt

	<u>Seite</u>
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
3. Übergeordnete Planung	3
3.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes	3
3.2 Landschaftsplan	3
3.3 Entwicklungsachse Süd-West	4
4. Gebietsbeschreibung	4
4.1 Bodenordnung	4
4.2 Hochwasserschutz	4
4.3 Baugrund	5
4.4 Technische Infrastruktur	5
5. Umwelterheblichkeitsprüfung	7
6. Planungskonzept	7
6.1 Städtebaulicher Entwurf	7
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7. Immissionsschutz	10
8. Verkehrskonzept	10
9. Grünordnung	11
10. Flächenbilanz	11

Anlage: Baugrundkarte
Grünordnungsplan

1. Anlass und Ziel der Planung

Die günstige Lage des Plangebietes zur Altstadt, inmitten geschützter Wohn- und Freizeitflächen, wird zum Anlass genommen, hier ein Wohngebiet zu entwickeln. In der Hansestadt Greifswald besteht nach wie vor eine rege Nachfrage nach bau-trägerfreien Einfamilienhausstandorten. Die Stadtrandsiedlung liegt nicht weit entfernt von der Altstadt. Die Verknüpfung der Altstadt mit den Siedlungsgebieten aus den 30er Jahren als langfristiges Ziel wird mit der Ausweisung dieses Wohngebietes verfolgt.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet liegt am nördlichen Rand der Stadtrandsiedlung, südlich der Verlängerten Scharnhorststraße und befindet sich überwiegend im Besitz der Hansestadt Greifswald.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Greifswalder Thermoinsel und das Regenrückhaltebecken in der Verlängerten Scharnhorststraße, im Westen an das Wohngebiet Uhlandstraße und im Osten an die Kleingartensparte Fortschritt. Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet liegt in der Flur 37 der Gemarkung Greifswald und umfasst die Flurstücke 69, 70, 79, 87/1, 88, 89, 90, 91 und 93 teilweise. Das Flurstück 50/1 liegt am westlichen Rand und ist das einzige überplante private Grundstück.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,35 ha.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbauflächen aus. Mit der Realisierung des Wohngebietes wird eine Teilfläche des Wohnstandortes Stadtrandsiedlung vervollständigt.

Die günstige Lage zur Innenstadt, verbunden mit Freiflächen im Umfeld, erlaubt hier die „Stadt der kurzen Wege“ zu realisieren.

Die zukünftigen Bewohner werden sämtliche Infrastruktureinrichtungen in der Altstadt erhalten. Mit dem Bau der Bahnparallele werden die Zugänge zur Innenstadt querungsfrei in Höhe des Bahnhofes und der Verlängerten Scharnhorststraße möglich sein.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Hansestadt Greifswald weist den nördlichen Teil des Plangebietes als Wohnbauflächen aus. Der geplante südliche Straßenzug ist als Grünland mit einem Wander- und Reiterweg ausgewiesen.

Eine Grünachse wird im südlich angrenzenden Wohngebiet vorgesehen.

3.3. Entwicklungsachse Süd-West

Das Wohngebiet wird Teil eines Entwicklungskonzeptes sein, das sich als Süd-West-Achse die Verknüpfung der Innenstadt mit den zukünftigen Wohnstandorten südwestlich der Altstadt zum Ziel gesetzt hat und bis zum Stadtrand weiter geführt werden soll. Die Fußgänger-/ Radwegachse soll unabhängig von der Kfz-Erschließung durch die Wohnbebauung geführt werden. Das Wohngebiet liegt am Rande dieser Achse und soll deshalb auch als „reines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Geplant sind etwa 35 Einfamilienhäuser, die mit 40 WE veranschlagt werden können.

4. Gebietsbeschreibung

Der größte Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich als Weide- und Ackerfläche genutzt.

Ein nur geringer Strauch- bzw. Baumbewuchs befindet sich im Randbereich zur Umlandstraße hin. Eine Hochbebauung existiert nicht, lediglich zwei Gartenlauben stehen auf dem Flurstück 89.

Beidseitig des Erschließungsweges, der zur Herderstraße führt, sind Entwässerungsgräben. Die Wohnsiedlung im Westen ist ebenfalls mit Entwässerungsgräben umgeben. Diese Gräben werden in das Regenrückhaltebecken geleitet. Der nördliche Graben auf dem Flurstück 88 ist nicht Teil des öffentlichen Grabensystems. Er wurde später von Grundstücksnutzern angelegt

4.1. Bodenordnung

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich überwiegend im Besitz der Hansestadt Greifswald. Das westliche Flurstück 50/1 befindet sich in Privatbesitz. Für die übrigen Grundstücke erfolgt eine Parzellierung der Flächen nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes.

4.2 Hochwasserschutz

Das Gelände weist eine Höhenabwicklung von 0,9 m über HN im Norden bis zu 2,0 m über HN im Süden auf. Das gesamte Plangebiet liegt demnach unter dem Bemessungshochwasserstand von 2,90 m über HN, der im Generalplan-Küsten- und Hochwasserschutz M-V vorgegeben ist.

Die Planung und Realisierung des Sperrwerkes an der Ryckmündung in Wieck wird langfristig die tiefer liegenden hochwassergefährdeten Gebiete der Stadt schützen. Die nördliche Verlängerte Scharnhorststraße hat eine mittlere Höhe von 1,80 m über HN. Die unmittelbar südlich angrenzenden Baufelder sind deshalb um bis zu 0,8 m aufzufüllen.

Der geplante südliche Straßenzug wird eine Höhe von 1,80 m über HN erhalten. Hier erreicht das Gelände bereits diese Höhe. Das gesamte Plangebiet ist den äußeren Höhen der angrenzenden Straßen anzugleichen, um keine künstlich angelegte Senke zu schaffen. Die zukünftigen Verkehrsflächen werden die vorhandenen Straßenhöhen aufnehmen und in das Gebiet führen, so dass von einer Anhebung der Baufelder auszugehen ist.

Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen wird das Gelände die Hochwasserbemessungsgrenze von 2.90 m ü. HN nicht erreichen, da aber der Schutz durch das Sperrwerk langfristig neu geregelt wird und für ein Hochwasser mit 50-jähriger Wiederkehr eine Höhe von 1,60 m ü. HN angenommen wird, ist mit einer Hochwassergefahr für die zukünftigen Bewohner nicht zu rechnen.

4.3 Baugrund

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die prüfen sollte, ob eine bis zu zweigeschossige Bebauung ohne Keller möglich ist.

Der untersuchte Standort liegt in der Ryckniederung und weist durch Geschiebemergel gestautes temporäres Grundwasser auf.

Im nördlichen und mittleren Bereich des Untersuchungsgebietes steht das Grundwasser oberflächennah an und wird durch die Gräben entwässert.

Dieses drückende Grundwasser ist bei der Ausbildung der Bauwerksdichtung und bei der Erschließungsanlage zu beachten.

Für die Baufelder im Bebauungsplangebiet ist ein ortsüblicher Bauaufwand mit Fußbodengründung auf Ersatzbaugrund geringmächtiger als 0,8 m und eine Bauwerksdichtung nach DIN 18195 Teil 4/5 vorzusehen.

Da die Verhältnisse im Untersuchungsgebiet nicht als homogen angesehen werden können, sind Baugrunduntersuchungen für die einzelnen Bauwerke zu empfehlen.

Die Flächen mit erhöhten Gründungsaufwendungen befinden sich im Bereich der äußeren Erschließungsstraße (siehe Anlage).

4.4 Technische Infrastruktur

In der Verlängerten Scharnhorststraße sind lediglich bis zu den Grundstücken in der Uhlandstraße alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Elektrizität

Für das Plangebiet ist eine vollständig neue elektrotechnische Erschließung erforderlich. Im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist im Anschluss an die Herderstraße ein Standort zur Errichtung einer Kompaktstation ausgewiesen.

Im Bereich der Verbindung zwischen Clemens-Brentano-Straße und Uhlandstraße ist ein fester Kabelverteilerstandort im öffentlichen Straßenraum zu sichern. Des Weiteren ist ein Kabelverteilerstandort am südwestlichen Ende der Planstraße zu sichern, der eventuell bei einem Weiterbau wieder entfallen kann.

Niederspannungskabel sind in allen geplanten Straßen zu verlegen sowie in der Verlängerten Scharnhorststraße und der nördlichen Clemens-Brentano-Straße.

Von der Heinrich-Heine-Straße aus werden zwei 20 KV-Kabel nördlich des Plattenweges (B-plan Nr. 88) bis zum Plangebiet verlegt.

Fernwärme

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme wurde angestrebt, ist aber aus wirtschaftlichen Gründen von dem Betreiber abgelehnt worden.

Gasversorgung

Die Erschließung mit Erdgas wird erfolgen. Es führt eine Erdgasleitung bis zur Greifswalder-Thermo-Insel, die von dort weiter in das Plangebiet verlegt wird

Trinkwasser

Die Verlängerte Scharnhorststraße ist trinkwasserseitig erschlossen. Ab der Uhlandstraße liegt eine Trinkwasserversorgungsleitung DN PE 90 bis zur Gartensparte Fortschritt. Diese Stichelung ist durch die bereits angeschlossenen Abnehmer voll ausgelastet.

Für das Plangebiet ist somit eine neue Leitung ab der Uhlandstraße zu verlegen.

Abwasser

Für die schmutzwasserseitige Erschließung ist der Schmutzwasserkanal DN 200 Stz. in Höhe der Thermo-Insel in der Verlängerten Scharnhorststraße nicht ausreichend, um alle neuen Gebäude anzuschließen. Für die innere Erschließung des Plangebietes ist eine Druckleitung mit einem Pumpwerk vorzusehen, die auch entlang der Verlängerten Scharnhorststraße auf einer Länge von ca. 390 m neu gebaut werden muss.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser ist dem Graben im östlichen Bereich des Plangebietes zuzuleiten.

Die Entwässerung der Gartensparte Fortschritt, Teile der Uhlandstraße und die nördlich angrenzenden Flächen der Kinderklinik erfolgt über die Grabensysteme im Plangebiet. Das anfallende Regenwasser wird von einer Pumpe in der Verlängerten Scharnhorststraße in das Regenrückhaltebecken gepumpt. Die südlich angrenzenden Ackerflächen werden über ein Drainagesystem entwässert, das von der jetzigen Planung nicht berührt wird. Die nördlichsten Sammler der Ackerfläche münden ca. 300 m südlich der Verlängerten Scharnhorststraße in den Graben westlich der Clemens-Brentano-Straße.

Mit der Umsetzung der Planung wird sich die jetzige Wasserführung ändern.

Da die vorhandenen Entwässerungsgräben auch als Vorflut dienen, ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Ryck-Ziese das Verlegen von Teilsickerrohren in den Gräben vorgesehen, die dann mit sickerfähigem Material verfüllt werden und weiterhin noch Regenwasser aufnehmen und auch an die Umgebung abgeben. Der Graben östlich der Clemens-Brentano-Straße wird weiterhin als offener Graben geführt, der das Wasser der Teilsickerrohre zu dem Rohrsystem parallel zur Verlängerten Scharnhorststraße führt. Diese Rohrleitung ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten zu erneuern, da sie bereits jetzt schon größere Schäden aufweist.

Die neuen Gebäude werden einen Regenwasseranschluss in den Planstraßen erhalten, die dann in den offenen Graben parallel zur Clemens-Brentano-Straße führen.

Die vorhandenen Regenwasseranschlüsse aus der Uhlandstraße werden an die Teilsickerrohre angeschlossen.

Eine Regenwassernutzung durch die Bewohner ist zu begrüßen und kann in Form von Speichern für die Häuser erfolgen oder auch nur für die Gartennutzung in Betracht kommen.

Löschwasser

Mit der Erschließung des Gebietes ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Telekom

Zur Versorgung des Wohngebietes ist der weitere Ausbau der Telekommunikations-einrichtungen notwendig.

Müllentsorgung/Wertstofffassung

Die Müllentsorgung erfolgt mit der haushaltsbezogenen Tonne, die auf dem privaten Grundstück abgestellt werden muss.

Die Wertstofffassung erfolgt über einen im Plan ausgewiesenen Standort nördlich der Verlängerten Scharnhorststraße. Der Containerplatz ist einzuhausen und zu begrünen. Dieser Standort wird auch die angrenzenden Wohngebiete versorgen.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Das Gebiet ist nicht als mit Kampfmitteln belasteter Bereich bekannt. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten aber Anzeichen dafür ergeben, ist der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

5. Prüfung der Umwelterheblichkeit

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,35 ha, wovon eine Fläche von 2,32 ha als Nettowohnbauland und 0,69 ha für die Erschließung geplant sind. Bei einer Grundflächenzahl von überwiegend 0,35 ist mit einer Versiegelung durch die Gebäude von 0,81 ha zu rechnen. Der Grenzwert für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt bei bauplanungsrechtlichen Vorhaben bei 10 ha neu zu versiegelnder Fläche. Der Bebauungsplan liegt mit seinen Vorhaben deutlich unter der gesetzlichen Grenze zur UVP-Pflicht. Eine allgemeine Vorprüfung ist ebenfalls nicht durchzuführen, da die neu zu versiegelnde Fläche auch unter der 2 ha Grenze liegt. Unabhängig von dieser Feststellung bleibt die Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die im Grünordnungsplan festgehalten wurde. Mit der Umsetzung der Planung sind Ausgleichsmaßnahmen zu leisten.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebaulicher Entwurf

Das geplante Wohngebiet wird Bestandteil der Wohnstandorte entlang der Süd-West-Achse sein.

Die ruhige Lage inmitten von Grünflächen führte dazu, hier ein reines Wohngebiet entstehen zu lassen. Lediglich die Grundstücke entlang der Verlängerten Scharnhorststraße werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Baukonzept ist als Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Wohngebiete Uhlandstraße und Heinrich-Heine-Straße anzusehen. Die innere Erschließung lässt ruhige, wenig belastete Grundstücke entstehen.

Die vorhandene Clemens-Brentano-Straße ist auszubauen. Hierzu wird der westliche Graben mit einem Teilsickerrohr versehen und verfüllt. Der östliche Graben wird weiterhin als Vorfluter dienen.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird aufgeteilt in einen 2 m breiten Fußweg im Anschluss an die Grundstücke mit anschließender 5,50 m breiter Fahrbahn. Der östliche Graben wird auf eine Breite von 6 m bis 7 m erweitert. Der verbleibende Randstreifen zwischen Fahrbahn und Graben ist ca. 1 m bis 1,5 m breit, hier sollen punktuell Laubbäume den Straßenraum begleiten.

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über 5 m breite Mischverkehrsflächen mit Wendemöglichkeiten.

Ein Ausbau der Verlängerten Scharnhorststraße ist zur Zeit noch nicht vorgesehen und sollte zu einem späteren Zeitpunkt als Gesamtmaßnahme erfolgen.

Zusammen mit den neu anzulegenden öffentlichen Grünflächen und den Heckenpflanzungen auf den privaten Grundstücken werden diese in die Ausgleichsmaßnahmen einbezogen. Der größte Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Ein öffentlicher Spielplatz ist für dieses kleine Wohngebiet nicht erforderlich. Bei der Erweiterung des Wohngebietes auf die südlich angrenzenden Flächen ist dann ein Spielplatz vorgesehen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Baufelder im direkten Anschluss an die Verlängerte Scharnhorststraße wird ein allgemeines Wohngebiet festgelegt. Hier könnten sich außer Wohnen auch andere Nutzungen ansiedeln, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für WA-Gebiete nach BauNVO ausgeschlossen werden. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Stadtgebiet ausreichend Flächen zur Verfügung, so dass diese relativ kleine WA-Fläche nur für Wohnen, kleine Handwerksbetriebe oder die allgemein zulässigen WA-Nutzungen angeboten werden sollen. Als eher störend wäre eine Tankstelle, ein Gartenbaubetrieb oder ein Verwaltungsgebäude an diesem Standort einzustufen, zumal das bauliche Umfeld bereits durch Wohnen und Kleingärten geprägt ist.

Die übrigen Grundstücke dienen dem Wohnen und werden daher als reine Wohngebiete ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird die Stadt auch dem Standort und dem Wunsch von Bürgerinnen und Bürgern nach qualitativem Wohnen im Stadtgebiet gerecht. Durch den Ausschluss der Ausnahmen werden außerdem Nutzungskonflikte im reinen Wohngebiet verhindert.

Die Ausnutzung der Grundstücke im reinen Wohngebiet soll unter der Obergrenze des § 17 BauNVO bleiben, um die Versiegelung und damit auch die Ausgleichsmaßnahmen in Grenzen zu halten.

Die Gestaltung der Häuser muss in diesem Baugebiet nicht an die Umgebungsbebauung angeglichen werden, da dies Gebiet sich als eigenständiges Wohngebiet entwickeln wird. Die Festlegungen für die Firstrichtung der Gebäude sehen eine vorrangige Ost-Westausrichtung der Gebäude vor, um hier ein energiesparendes Bauen mit Südausrichtung zu ermöglichen.

Die Festsetzung der Lage der Garagen und Carports soll die Versiegelung begrenzen und verhindern, dass überdimensionierte Garagenzufahrten entstehen.

Allgemeines Wohngebiet:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0.4 festgesetzt.
Hier sollen in offener Bauweise Einzel- bzw. Doppelhäuser entstehen, da die Grundstücke für Doppelhäuser recht klein sind wird die GRZ bis zur Höchstgrenze von 0,4 in Wohngebieten zugelassen. Die Grundflächenzahl für die Einzel- und Doppelhausbebauung soll zudem die Mindestgrößen der Grundstücke regeln, um ein landschaftsbezogenes Wohnen zu fördern.
- Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° zulässig. Die Sonderstellung der zukünftigen Straßenrandbebauung orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung in der Verlängerten Scharnhorststraße. Es sind zwei Vollgeschosse möglich, wobei das zweite Vollgeschoss auch ein großzügig ausgebautes Dachgeschoss sein kann.
- Die maximale Traufhöhe wird auf 5.00 m und die maximale Firsthöhe auf 9.00 m über der Straßenoberkante festgesetzt.
Entlang der Straße ist sowohl von der Nutzung der Grundstücke als auch von ihrer Auslastung mehr Spielraum eingeräumt worden. Die Gebäude werden eher der Umgebungsbebauung zugeordnet, als der Neubebauung im Gebiet, wodurch die gestalterischen Abweichungen zum Reinen Wohngebiet gerechtfertigt sind.
- Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baufelder bis zur straßenabgewandten Baugrenze zulässig. Mit dieser Festsetzung soll ein Anordnen der Garagen an der hinteren Grundstücksgrenze vermieden und somit keine Zufahrten über die gesamte Grundstückstiefe angelegt werden. Ohne eine solche Tiefenbegrenzung besteht die Gefahr, dass alle ihre Garagen möglichst weit auf das Grundstück bauen und in der Gesamtsumme dann eine sehr hohe Versiegelung zustande kommt.

Reines Wohngebiet:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0.35 festgesetzt.
Die Grundstücke bieten ausreichend Platz für ein Einfamilienhaus, sodass die Versiegelung unter der zulässigen Obergrenze der BauNVO liegen kann.
- Das Gebiet soll in offener Bauweise für Einzel- bzw. Doppelhäuser genutzt werden. Diese Festsetzung führt dazu, hier eine aufgelockerte Wohnbebauung zu erhalten.
- Für die Hauptgebäude sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° zulässig. Die Festlegung der Dachform und die Begrenzung der Neigung führen dazu, eine harmonische Bebauung zu erhalten, ohne große Höhendifferenzen in der Gebäudestruktur. Des weiteren schützt dieser Rahmen zukünftige Bauherren/ -frauen vor allzu großen Überraschungen, was denn auf dem Nachbargrundstück entstehen kann, wodurch die Einordnung der jeweiligen Baumaßnahme in den Gesamtgestaltungsrahmen einer Siedlung erleichtert wird.
- Die maximale Traufhöhe wird auf 4.00 m und die maximale Firsthöhe auf 8.50 m über Straßenoberkante festgesetzt, wodurch die Gebäudehöhe bestimmt ist. Bei einer eingeschossigen Bebauung ist eine Traufhöhe von 4 m ausreichend und bietet zudem noch Spielraum für den Bau eines Drempels. Die Gesamthö-

he der Gebäude ist mit 8.50 m an die Umgebungsbebauung in der Stadtrand-siedlung angepasst und ausreichend für den Bau eines Einfamilienhauses.

- Garagen und Stellplätze sind bis zur von der Straße abgewandten Baugrenze zulässig. Dort wo die Grundstücke keine Baugrenze zeichnerisch als hintere Begrenzung haben, ist mindestens ein Abstand von 3 m von der Nachbargrenze einzuhalten. Mit dieser Maßnahme ist eine Begrenzung der Versiegelung auf den privaten Grundstücken zu erreichen.

Das Ziel der örtlichen Bauvorschriften besteht darin, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Vorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes angestrebt wird. Des weiteren dienen die Vorschriften dazu, die neue Siedlung harmonisch in das Landschaftsbild einzubinden und darüber hinaus die Sicherung ökologischer Erfordernisse zu gewährleisten. Gleichzeitig belassen sie einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für verschiedene individuelle Ansprüche der Bauwilligen.

7. Immissionsschutz

Dieses zukünftige Wohngebiet ist als Ergänzung einer bestehenden Siedlung zu sehen und liegt abseits von Hauptverkehrsstraßen, so dass kein unzumutbarer Verkehrslärm auf das Gebiet einwirkt.

Im Norden des Plangebietes befindet sich die Greifswalder-Thermo-Insel, ein Blockheizkraftwerk zur Erzeugung von Wärme.

Die Anlage wird mit Erdgas betrieben und bleibt mit den Emissionen deutlich unter den zulässigen Grenzwerten der TA- Luft.

Mit der Genehmigung der Gesamtanlage wurde die Auflage erteilt, die Immissionsgrenzwerte nach der TA-Lärm an der Grundstücksgrenze entsprechend der jeweiligen vorhanden Nachbarnutzung, sowie der Vorgaben des damals in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes einzuhalten.

Im Norden grenzt die Kinderklinik und im Südwesten Wohnbebauung an. Für das Plangebiet wurde seinerzeit bereits Wohnnutzung angenommen.

Für die Wohnnutzung im Plangebiet ist die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte somit gegeben.

8. Verkehrskonzept

Das Gebiet ist über die Verlängerte Scharnhorststraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Für Fußgänger besteht die Möglichkeit entlang der Grünanlagen des Regenrückhaltebeckens über die Bahnhofsbrücke zur Innenstadt zu gelangen. Diese Querungshilfe wird mit dem Bau der Bahnparallelen ebenerdig angelegt, so dass sich die Situation für die Fußgänger deutlich verbessert.

Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich am Bahnhof und in der Loitzer- und Gützkower Straße. In der Loitzer Landstraße besteht die Möglichkeit die Buslinien 10, 20 und 50 zu erreichen.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt von der Verlängerten Scharnhorststraße über die Clemens-Brentano-Straße und die Bettina-von-Arnim-Straße bis zu den zukünftigen Wohnhäusern.

9. Grünordnung

Mit der Erschließung und Bebauung des Gebietes werden auch die grünordnerischen Maßnahmen umgesetzt, die in einem Grünordnungsplan erfasst wurden. Für jedes Grundstück ist die Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes und eine Hecken- bzw. Strauchpflanzung von mindestens 30 m² vorgesehen. Am südlichen Plangebietsrand ist eine freiwachsende Strauchpflanzung als Begrenzung anzulegen. Die öffentlichen Stellplätze im Südosten des Gebietes sind ebenfalls mit einer Strauchpflanzung einzugrünen. Entlang des Entwässerungsgrabens östlich der Clemens-Brentano-Straße sollen Laubbäume in größeren Abständen zur Straßenraumgestaltung beitragen.

Die Gärten zur Uhlandstraße hin sind bereits mit hohen Hecken eingefasst, die erhalten werden sollen und das Plangebiet von dem vorhandenen Siedlungsraum trennen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes angelegt. Auf einer städtischen Fläche westlich des Gewerbegebietes Herrenhufen wird ein Gehölzstreifen angelegt, der den Übergang zwischen den Gewerbebauten und der freien Landschaft neu gestaltet. Weitere kleinere Maßnahmen sind im Grünordnungsplan aufgeführt und beschrieben.

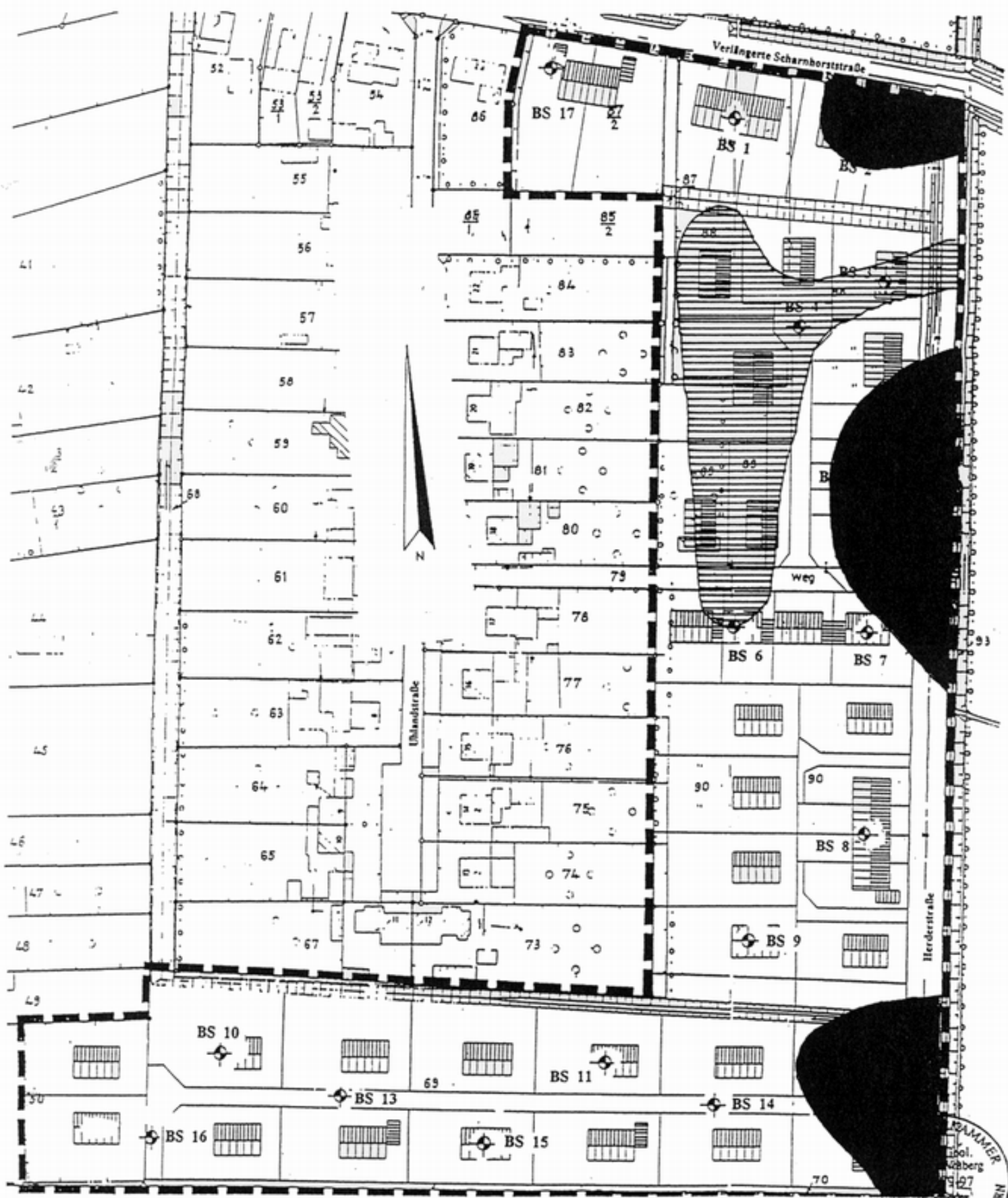
Der Ausgleich des Eingriffes in die Natur durch die Erweiterung des Siedlungsbereiches wird als Sammelausgleichsmaßnahme allen Eingriffsgrundstücken zugeordnet.




10. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	3,35 ha	100 %
Straßenverkehrsfläche	0,64 ha	20 %
Öffentliche Grünfläche	0,04 ha	1 %
Grabenfläche	0,16 ha	5 %
Nettobauland	2,46 ha	74 %

Hansestadt Greifswald, den 02.06.2003

gez. König
Der Oberbürgermeister



-  ortsüblicher Aufwand
-  erhöhter Aufwand
-  großer Aufwand

Diplomgeologe-Diplomingenieur
Gebhard Voelberg
 Billrothstraße 3
 17489 Greifswald

Greifswald
 Baugrunderkarte Ellernholz

Auftrag-Nr.: 1998 - 076

Anlage Nr. **6**

BS = Bohrsondlerung

Gründungsaufwand

