

**Bebauungsplan Nr. 64  
- Wohnpark Brauerei -**

**der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Begründung zur Satzung**

auf der Grundlage des § 13a BauGB  
- Bebauungspläne der Innenentwicklung -  
ohne Umweltprüfung

Universitäts- und Hansestadt Greifswald  
Stadtbauamt, Abt. Stadtentwicklung/ Untere Denkmalschutzbehörde  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Jens Wilke  
Tel.: 03834 / 85364236

Architekturbüro Bürger  
Gützkower Straße 51  
17489 Greifswald  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Eckehard Bürger

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans 4</b>	
1.	Anlass und Ziel der Planung	4
1.1	Einführung	4
1.2	Planungsziel	5
2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Übergeordnete und örtliche Planungen	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplanung	6
3.3	Landschaftsplan	6
3.4	Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan	6
3.5	Verbindliche Bauleitpläne	6
3.6	Örtliche Planungen	6
4.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	6
5.	Städtebauliche Konzeption	7
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
6.4	Äußere Gestaltung/ Festsetzungen nach LBauO M-V	10
6.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
6.6	Verkehrliche Erschließung	11
6.7	Ver- und Entsorgung	12
6.8	Zuordnungsfestsetzungen	13
7.	Immissionsschutz	13
8.	Grünordnung	14
9.	Artenschutz	14
10.	Hochwasserschutz	14
11.	Baugrund	15
12.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	15
13.	Sonstige Fachplanungen	15
14.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	16
15.	Städtebauliche Daten	17
16.	Kosten	17

<b>II</b>	<b>Umweltbetrachtung</b>	<b>18</b>
1.	Einleitung	18
1.1	Allgemeines	18
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	18
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	19
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands	23
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	23
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.2.3	Wechselwirkungen	23
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	23
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
3.	Zusätzliche Angaben	24
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	24
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	24
3.3	Zusammenfassung	24

Anlagen:

1. Schalltechnische Prognose vom 09.10.2013  
Büro für Ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH  
Hauptstraße 27, 17 498 Weitenhagen
2. Geotechnischer Bericht, Kontaminationsuntersuchung vom 22.08.2013  
Erdbaulabor Regine Nehmzow  
Waldstraße 1, 17495 Züssow
3. Grünordnerischer Fachbeitrag vom 17.09.2013  
Planung Morgenstern  
Brinkstraße 20, 17489 Greifswald
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom August 2013  
Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung  
Passow Pappelstraße 11, 17121 Görmin

## **I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

#### **1.1 Einführung**

Mit der Aufgabe der Brauerei ergab sich für deren Standort, gemeinsam mit der benachbarten Fläche der ehemaligen Gärtnerei, eine Umnutzung der vorher gewerblichen Flächen entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald. Zukünftig soll in diesem Quartier dem Wohnen der Vorrang eingeräumt werden. Entlang der Grimmer Straße ist eine Mischnutzung vorgesehen, die den jetzigen Bestand festschreibt.

Das mittlerweile von den früheren baulichen Anlagen weitgehend beräumte Gebiet der ehemaligen Greifswalder Brauerei bietet sich durch seine verkehrliche Lagegunst, seine Innenstadtnähe, durch seine Nachbarschaft zum Botanischen Garten und die bereits vorhandene Erschließung zur Entwicklung als Wohnstandort auch deshalb an, weil es dem im Flächennutzungsplan formulierten Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ sehr entgegenkommt.

Im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 70 (im Bau befindliches Altenpflegezentrum des Pommerschen Diakonievereins e.V.) ergibt sich so auch die Chance einer städtebaulich und architektonisch ansprechenden Umgestaltung dieses derzeit sehr heterogenen Innenbereiches zwischen Grimmer Straße, Loitzer Straße, Soldmannstraße und Münterstraße.

Für die Umsetzung des Vorhabens bedarf es einer konkreten Bauleitplanung.

Vor Weiterführung des Aufstellungsverfahrens mit dem Entwurf (3. Durchgang) zum Bebauungsplan Nr. 64 - Wohnpark Brauerei - sind die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB geprüft worden. Festgestellt wurde, dass diese gegeben sind. Ausschlussgründe nach § 13a BauGB wurden nicht festgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Maßnahme der Innenentwicklung i. S. des § 13a BauGB. Die Fläche des Änderungsbereichs (17.067 m<sup>2</sup>) und damit auch die zulässige Grundfläche, umfasst sehr viel weniger, als die im § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Vorprüfung des Einzelfalls in Bezug auf erhebliche Umwelteinwirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB war aufgrund der Flächengröße ebenfalls nicht notwendig. Die Prüfung der Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB ergab, dass durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Plangebiet und in der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Seit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Durchgang) im Jahr 2000 haben sich die Standortbedingungen, insbesondere die verkehrliche und versorgungstechnische Situation wesentlich verbessert. Der Neubau der Osnabrücker Straße (Bahnparallele) und dem damit verbundenen Wegfall des Bahnüberganges Grimmer Straße, sowie die abgeschlossene Sanierung der Grimmer Straße und auch die Fertigstellung der Greifswalder Ortsumgehung führten zu einem reibungslosen Verkehrsfluss in diesem Bereich. Durch den Freizug der benachbarten Klinikgebäude in der Soldmannstraße und deren jetzigen Wohnnutzung durch Studenten wurde das Verkehrsaufkommen reduziert.

## 1.2 Planungsziel

Die Realisierung des B-Planes Nr. 64 ist ein weiterer Schritt zur Neuordnung des gesamten Innenbereiches dieses Quartiers zwischen Grimmer Straße, Münterstraße, Soldmannstraße und Loitzer Straße. Generelles Ziel der Planung ist die Minderung der Gestalt- und Nutzungskontraste im Innenbereich zwischen den ehemals voll überbauten Flächen der Brauerei und den stark durchgrünten Flächen des Botanischen Gartens.

Das Plangebiet wird mit 4-geschossigen Wohnungsbauten an der Soldmannstraße und an der Grimmer Straße, sowie 3-geschossigen Wohnhäusern im Mittelteil bebaut. Der Mittelteil der gesamten Fläche wird eine lockere, durchgrünte und vor allem verkehrsfreie städtebauliche Struktur aufweisen. Aus diesen Vorgaben wurde hier ein Konzept mit der Verlegung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen entwickelt. Sehr geringe Verkehrsflächen und lediglich eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie für Notfahrzeuge in Nord-Süd-Richtung sind dadurch in die Planung aufgenommen worden. Die geplanten stadtvillenartigen Solitärbauten ergänzen die im Umfeld entstandene moderne Neubebauung.

Die Gebäude werden der Eigenart der näheren Umgebung entsprechend, überwiegend mit Putzfasaden, Balkonen und Dachterrassen in den Staffelgeschossen der 4-geschossigen Gebäuden gestaltet. Für diese Stadthäuser sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 22° vorgesehen.

Neben der technischen Ver- und Entsorgung ist die verkehrliche Anbindung der geplanten Wohnanlage im Norden an die Grimmer Straße und im Süden an die Soldmannstraße geplant. Aufgrund der Lage und der örtlichen Gegebenheiten werden diese verkehrlichen Anbindungen als öffentliche Zufahrtstraßen konzipiert.

Gleichzeitig wird das Ziel verfolgt, den Bereich des Plangebietes zu revitalisieren und damit einen positiven Beitrag zur Gesamtentwicklung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu leisten.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Allgemeine Lage

Land	-	Mecklenburg/ Vorpommern
Kreis	-	Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Gemeinde	-	Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Gemarkung	-	Greifswald
Flur	-	35
Flurstücke	-	22, 23/1, 23/2, 23/3

Das Plangebiet befindet sich westlich der Altstadt in der Fettenvorstadt.

Der räumliche Geltungsbereich grenzt:

- im Westen bis zum Bebauungsplan Nr. 70 – Gärtnerei Soldmannstraße - ,
- im Norden an die Grimmer Straße,
- im Osten an den Botanischen Garten der Ernst-Moritz-Arndt-Universität und
- im Süden an die Soldmannstraße.

## 3. Übergeordnete und örtliche Planungen

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V, Stand 2005 und das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern, Stand 20.09.2010, weisen die Universitäts- und Hansestadt Greifswald und die Hansestadt Stralsund als gemeinsames funktionsteiliges Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern aus.

Der Ordnungsraum Greifswald umfasst das Gebiet der Stadt und des Umlandes. Greifswald bildet als Kernstadt einen Entwicklungsschwerpunkt.

Auf den Ebenen der Landes- und Regionalplanung gibt es keine Vorgaben, die speziell für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 64 – Wohnpark Brauerei - von Bedeutung sind. Die Ausweisungen auf diesen Ebenen sind allgemeiner Art. Anderweitige Planungen übergeordneter Planungsträger, die unmittelbaren Einfluss auf das Plangebiet haben, sind derzeit nicht bekannt.

### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Für den Bereich des geplanten Vorhabens liegt ein Flächennutzungsplan vor, der seit 1999 wirksam ist. Innerhalb des Flächennutzungsplans wird der zu überplanende Bereich als Wohnbau- und als Mischgebietsfläche dargestellt. Damit stellt die geplante Wohnbebauung keinen Widerspruch zu den Zielen der übergeordneten, vorbereitenden Bauleitplanung dar.

Die mit diesem Bebauungsplan beabsichtigte Nutzung für eine Wohnbebauung ist mit der Nachbarschaft als verträglich anzusehen.

### **3.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald weist im Plan – Entwicklungskonzeption – das Plangebiet als „Mischgebiet, öffentliche Gebäude, Verwaltung, Universität, u. a. mit Maßnahmen zur Umfeldverbesserung und Erholungsvorsorge (Zugängigkeit zu Erholungsflächen)“ aus und kennzeichnet gleichzeitig den gesamten Bereich als Fläche zum „Abbau von Beeinträchtigungen durch technische, gestalterische und landschaftsbauliche Maßnahmen“.

### **3.4 Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan**

Das Gebiet soll sowohl von der Grimmer Straße als auch von der Soldmannstraße aus erschlossen werden, um die Verkehrsbelastungen an den Einmündungen in die Hauptverkehrsstraßen Grimmer- und Loitzer Straße möglichst gering zu halten.

### **3.5 Verbindliche Bauleitpläne**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 - Wohnpark Brauerei - liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitplanungen vor. Im Umfeld des Plangebietes liegen angrenzend im Westen der Bebauungsplan Nr. 70 - Gärtnerei Soldmannstraße -.

### **3.6 Örtliche Planungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 - Wohnpark Brauerei - liegen derzeit keine anderen örtlichen Planungen vor. Lediglich die benachbarte Brauerei-Villa (Grimmer Straße 84) wird kurzfristig saniert und der endgültigen Nutzung übergeben.

## **4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

Das Gelände der traditionsreichen ehemaligen Greifswalder Brauerei wurde nach Stilllegung des Betriebes im Jahr 1993 zum Anfang des Jahres 1996 von fast allen oberirdischen baulichen Anlagen geräumt. Übrig blieben nur die Brauereivilla als ehemaliges Verwaltungsgebäude und die südlich angrenzende leer stehende Produktionshalle. Die Mauern zum Botanischen Garten im Osten und zum Bebauungsplan Nr. 70 - Gärtnerei Soldmannstraße - im Westen sind noch erhalten, wie auch das Trafoshaus neben dem Südtor des Geländes. Hier stehen auch noch die Fundamente der Rohrleitungsbrücken des ehemaligen Fernwärmeanschlusses entlang des Fußweges der Soldmannstraße.

Auch das Gebäude Grimmer Straße 82 wurde im gleichen Zuge abgerissen, so dass hier eine Baulücke zwischen den Flurstücken 21 und 23/2 entstanden ist. Das Gelände ist derzeit bedeckt von Ziegelschutt aus dem Flächenabriss und fast gänzlich vegetationslos. Die intensive bauliche Nutzung durch die Brauerei und ihre

Nebenanlagen hatten auch eine Totalversiegelung des Geländes zur Folge, deren teilweise Beseitigung nunmehr mit der Neuordnung des Plangebietes möglich wird. Die umliegende Bebauung ist sehr heterogen. So stehen der 2 bis 3-geschossigen Blockrandbebauung an Grimmer und teilweise auch Loitzer Straße Gartengrundstücke mit Einfamilienhäusern im Bungalowstil gegenüber. Der 4-geschossigen Front des ehemaligen Krankenhauses in der Soldmannstraße sind die 1-geschossigen Bauten des Botanischen Gartens oder ein Eigenheim mit Hochkeller (Fuhrbetrieb) gegenübergestellt. Der im Bau befindliche dreigeschossige Neubau des Altenpflegezentrums westlich des Plangebietes im B-Plan Nr. 70 -Gärtnerei Soldmannstraße- setzt moderne Bauungsakzente.

Umgebende Nutzungen sind Wohnen an der Grimmer und Loitzer Straße, untersetzt mit kleinen Handels- und Gewerbebetrieben, der erwähnte Botanische Garten der Universität, ein Fuhrunternehmen in der Soldmannstraße 2 und das gegenüberliegende ehemalige Chemische Institut mit Studentenwohnungen.

## 5. Städtebauliche Konzeption

Die Realisierung des B-Planes Nr. 64 ist ein weiterer Schritt zur Neuordnung des gesamten Innenbereichs des Quartiers zwischen Grimmer Straße, Münterstraße, Soldmannstraße und Loitzer Straße. Generelle Ziele der Planung sind die Minderung der Gestalt- und Nutzungskontraste im Innenbereich zwischen den ehemals voll überbauten Flächen der Brauerei und den stark durchgrünten Flächen des Botanischen Gartens.

Das Plangebiet wird mit 4-geschossigen Wohnungsbauten an der Soldmannstraße und an der Grimmer Straße, sowie 3-geschossigen Wohnhäusern im Mittelteil bebaut. Der verkehrsfreie Mittelteil wird eine lockere, durchgrünte Baustruktur aufweisen. Deshalb wurde hier die Idee der Verlegung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen konzipiert und lediglich eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie für Notfahrzeuge in Nord-Süd-Richtung in die Planung aufgenommen. Die geplanten stadtvillenartigen Solitärbauten ergänzen die im Umfeld entstandene moderne Neubebauung.

Die Gebäude werden der Eigenart der näheren Umgebung entsprechend überwiegend mit Putzfassaden, Balkonen und Dachterrassen in den Staffelgeschossen der 4-Geschosser gestaltet. Für diese Stadthäuser sind flach geneigte Dächer bis 22° Neigung vorgesehen.

Abgeleitet aus der Analyse des Standortes lassen sich folgende Leitsätze für die Planung zusammenfassen:

- Revitalisierung der vorhandenen Industriebrache durch Schaffung eines Wohngebietes mit zukunftsorientierter Wohnbebauung.
- Integration der geplanten Wohnnutzung in die städtebauliche Struktur unter Berücksichtigung der gewachsenen Wegebeziehungen.
- Berücksichtigung von ökologischen Prinzipien bei der Realisierung des Projektes, um eine nachhaltige Entwicklung des Standortes zu gewährleisten.

Ausgehend von den genannten Leitsätzen wurde das Städtebauliche Konzept erarbeitet.

Entlang der Grimmer Straße wird eine geschlossene Straßenrandbebauung verfolgt. Die Brauereivilla stellt mit ihrer freistehenden Bebauung eine Sonderform in der Grimmer Straße dar. Die Erhaltung des denkmalgeschützten Hauses wird auch zukünftig den Eingang in das Wohngebiet betonen.

Für den gesamten Stadtteil ändert sich mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzungen das städtebauliche Konzept. Erstmals wird in diesem Bereich die Erschließung in das Quartier führen und somit die bisherige Straßenrandbebauung auflösen.

Das neu entstehende Wohnquartier wird über eine Stichstraße jeweils von der Grimmer Straße und von der Soldmannstraße erschlossen, wobei die Durchfahrt westlich und östlich der geplanten, geradlinigen Erschließungstrasse unterirdisch durch Tiefgaragen erfolgt. Im Quartier wird eine offene Bebauung in Form von stadtvillenartigen Geschossbauten verfolgt.

## **6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach den Festsetzungsmöglichkeiten in einem B-Plan, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere in § 9 im Absatz 1 unter den Nummern 1. bis 26. beschrieben sind. Sie sind teilweise in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige Maßnahmen weiter präzisiert.

#### **Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Die Baufelder WA 1 im mittleren Teil, östlich und westlich der Planstraße C und die südlichen Baufelder WA 2 an der Soldmannstraße werden als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### **• Begründung**

Aus städtebaulicher Sicht stellt sich der derzeitige Zustand der Fläche als erheblicher Missstand dar. Die verbliebene ehemalige Betriebsfläche der Brauerei bildet ein Gefahrenpotential für die Bevölkerung. Eine Nachnutzung des Standortes ist im dringenden Interesse der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und wird zu einer Verbesserung des Ortsbildes beitragen. Die vorhandene Infrastruktur bietet dazu günstige Bedingungen.

Für die gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen stehen innerhalb der Stadt andere Flächen zur Verfügung. Durch den Ausschluss werden Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie mit angrenzenden Gebieten vermieden.

Für Greifswald, wie für viele andere Städte auch, ist ein eindeutiger Trend in der Entwicklung der Wohnstruktur erkennbar. Große Nachfrage besteht nach qualitativ hochwertigem, innerstädtischem Wohnraum. Dabei sind Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern gefragt.

Es ist beabsichtigt auf dem Grundstück dieser Nachfrage nach Wohnraum mit zum Verkauf bestimmter Eigentumswohnungen gerecht zu werden. Insgesamt wird damit gleichzeitig die wirtschaftliche und soziale Infrastruktur der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gestärkt.

Kapazität:

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes (Stand März 2013) erarbeitet. Entsprechend dieses Konzeptes ergeben sich für das Plangebiet Kapazitäten von 10 mehrgeschossigen Wohngebäuden. Es können somit bei 3- bis 4-geschossiger Bebauung ca. 174 Wohnungen entstehen.



## **Mischgebiete (MI)**

Die nördlichen Baufelder an der Grimmer Straße werden als Mischgebiete MI 1 und MI 2 (vorhandene ehemalige Brauereivilla) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zur Minimierung der insbesondere aus dem Publikumsverkehr und der Anlieferung entstehenden Belästigungen sind in den ausgewiesenen MI-Gebieten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Vergnügungstätten im Sinne von § 4 a Abs. 3 Nr.2 BauNVO mit einer Nutzfläche über 100 m<sup>2</sup> sind abweichend von § 6 Abs.2 Nr. 8 BauNVO gem. § 1 Abs.5 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

Zur Minimierung von Lärmemissionen hat die Anlieferung für Betriebe in diesen Gebieten in kürzester Entfernung von der Grimmer Straße aus zu erfolgen. Öffnungen in Außenwänden, insbesondere großflächige Zufahrtsöffnungen und Tore, sind nur an von angrenzenden immissionsschutzbedürftigen Nutzungen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

- Grundflächenzahl

In den Nutzungsschablonen wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,4 im WA 1 und WA 2 sowie mit 0,6 im MI 1 und MI 2 festgelegt. Diese darf um 50 % durch Nebenanlagen überschritten werden.

• Begründung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht der gemäß § 17 (1) BauNVO zulässigen Obergrenze der baulichen Nutzung. Sie erfolgte unter Berücksichtigung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauung/ Grundstückszuschnitte und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Sie soll in Verbindung mit den anderen Festsetzungen zur Bauweise eine den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Bebauung sicherstellen.

Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten, aber auch die mögliche Verkleinerung dieser und damit die Erhöhung der Anzahl der WE bzw. eine vermehrte Unterbringung von Wohnungen, bedingen, durch die geltende Stellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, dass eine ebenerdige Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze ohne immensen Verlust an Freiflächen nicht möglich ist. Da eine Anrechnung der unterirdischen Flächen bei der Ermittlung von GRZ und GFZ aber Einschnitte bei der damit verbundenen Realisierung der raumbildenden Bebauung mit sich bringen würde, ist aus städtebaulichen Gründen die formulierte Ausnahme vom § 19 Abs. 4 bzw. § 21a Abs. 1 der BauNVO festgesetzt worden.

- Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen

Mit der maximal zulässigen Firsthöhe von:

- 14,00 m H.N. in Verbindung mit maximal drei Vollgeschossen im WA 1
- 17,00 m H.N. in Verbindung mit maximal vier Vollgeschossen im WA 2
- 17,00 m H.N. in Verbindung mit maximal vier Vollgeschossen im MI 1 und MI 2

soll die Höhe der Gebäude auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt werden.

- **Begründung**

Die maximale Geschossigkeit in Verbindung mit einer Obergrenze für die Firsthöhe wurde entsprechend der Zweckbestimmung der Flächen auf der Grundlage der im städtebaulichen Konzept geplanten Bebauung festgelegt. Die Festlegungen berücksichtigen die entsprechenden Werte der angrenzenden Bebauung und sollen eine harmonische Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes sicherstellen.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 64 – Wohnpark Brauerei - wird definiert, dass innerhalb des Plangebietes nur die offene Bauweise zulässig ist.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß § 22 BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Der Grenzabstand richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

- **Begründung**

Die Länge der Gebäude selbst darf 50 Meter nicht überschreiten. Dies bedeutet, dass keine Gebäude im Plangebiet entstehen können, die durchgängig länger als 50 m sind.

Zudem wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen gesteuert, wo die einzelnen Gebäude innerhalb des Plangebietes errichtet werden können. Das dient einerseits der Optimierung der Flächennutzung innerhalb des Plangebietes, andererseits wird damit Einfluss auf die Gestaltung des Plangebietes genommen.

### **6.4 Äußere Gestaltung/ Festsetzungen nach LBauO M-V**

#### **Dachform, Dachneigung, Dachdeckung**

Die Höhe der Dachneigung wird auf den Bereich von 3° bis 22° festgelegt. Die Dachform und die Dacheindeckung, hinsichtlich der Materialien und Oberflächen, unterliegen keiner Einschränkung. Solarenergieanlagen sind zulässig.

- **Begründung**

Die Festsetzungen nur allein die Dacheindeckung betreffend sollen einen ausreichenden und angemessenen Gestaltungsspielraum für die Anwendung gängiger Haustypen und Dachformen im Plangebiet ermöglichen.

#### **Hausmüllbehälter**

Die Stellfläche für die Hausmüllbehälter auf den Grundstücken ist so anzuordnen und durch Einhausungen (Holz, Rankgerüste, Pflanzungen usw.) abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Damit soll verhindert werden, dass der Gesamteindruck des Grundstückes durch Müllbehälter u. ä. beeinträchtigt wird.

#### **Öffentliche/ Private Grünflächen**

Öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich ist eine Kinderspiel- und Freizeitfläche an der Einmündung der Planstraße C zur Planstraße B.

- **Begründung**

Auf die Ausweisung einer Kinderspiel- und Freizeitfläche kann bei der Größe des Plangebietes nicht verzichtet werden. Aufgrund der Anzahl der möglichen

Wohneinheiten und deren Wohnflächen ist ein spezieller Bedarf für gesondert ausgewiesene Grünflächen (z. B. mit der Zweckbestimmung Spielplatz) vorhanden.

## **6.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Auf die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft konnte im Plangebiet verzichtet werden. Weder ist es vor Ort notwendig, einen hochwertigen Bestand zu sichern; noch ist es notwendig, für einen potentiellen Eingriff eine Fläche für die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen vorzuhalten. Die Rodung der Pioniergehölze auf einem Teil der Planfläche ist über die Greifswalder Baumschutzsatzung geregelt (Fällgenehmigung und Auflagen für Ersatzpflanzungen).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt, siehe Grünordnerischer Fachbeitrag von Dipl. Ing. C. Morgenstern und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Dipl.-Landschaftsökologe J. Berg. Die Gehölzrodung außerhalb der Fortpflanzungsperiode gilt als Vermeidungsmaßnahme. Damit sind alle Handlungen im Zusammenhang der Realisierung des B-Plans zulässig im Sinne des § 42 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (kein Schädigungs- und Störungsverbot).

## **6.6 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Brauereigeländes erfolgt bislang über die Zufahrten Grimmer Straße und Soldmannstraße. Diese historisch gewachsene Erschließung wird auch das zukünftige städtebauliche Konzept beibehalten.

Zur Sicherung der öffentlichen Erschließungsfunktion sollen die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsflächen - ausgewiesenen Flächen öffentlich gewidmet und in die Straßenbaulastträgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald überführt werden.

Erschließung PKW/LKW:

Von der Grimmer Straße wird der Nordbereich des Plangebietes über die als verkehrliche Anbindung des botanischen Instituts der Universität neu gebaute Erschließungsstraße weiter südwärts bis zum geplanten Wendekreisels erschlossen. Die Planstraße A weist dabei einen Ausbau mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn auf. Die Abzweige zu den Tiefgaragen sind dabei als Wendeanlage ausgebildet, um Not- und Versorgungsfahrzeugen bis in den mittleren Bereich (Planstraße C) die Zufahrt zu ermöglichen. Da die künftige Verkehrsbelastung als eher gering einzuschätzen ist, können Radfahrer und Fußgänger diese Planstraße A mitbenutzen - sie wird daher als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Von der Soldmannstraße aus führt die analog zur Planstraße A ausgebildete Planstraße B direkt auf einen Wendepplatz mit 16,0 m Durchmesser und abbiegenden privaten Zufahrten zu den Tiefgaragen.

Erschließung fuß-/ radläufig:

Zur Durchquerung des Plangebietes für Radfahrer und Fußgänger, die die Bahnunterführung Grimmer Straße als Zugang zur Innenstadt passieren wollen, wird ein öffentlicher Weg zwischen beiden Erschließungs-Stichstraßen geschaffen, der auch den zentral gelegenen Innenpark erschließt. Dieser Weg führt von der Soldmannstraße über die Wendepplätze weiter zur Grimmer Straße.

#### Öffentlicher Nahverkehr

Das zukünftige Wohngebiet ist über den zentralen Busbahnhof in der Bahnhofstraße und die Bushaltestelle in der Loitzer- und Grimmer-Straße an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Beide Haltepunkte sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

#### PKW-Stellplätze

Der ruhende Verkehr wird für die geplanten Wohngebäude auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts (Stand März 2013) zu 74% in Kellergeschossen (135 PKW-Stellplätze in Tiefgaragen) untergebracht. Daneben sind 48 oberirdische PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken angeordnet. Diese geplanten 183 PKW-Stellplätze genügen dem Bedarf für das gesamte Plangebiet. Die erforderliche Stellplatz-Anzahl für 174 Wohnungen (davon 20 WE altersgerecht) und 640 m<sup>2</sup> gewerbliche Büroflächen ist nachgewiesen.

### **6.7 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist dank seiner zentralen Lage und seiner früheren Nutzung durch das Ver- und Entsorgungsnetz sehr gut erschlossen. Mit der komplexen Sanierung der Grimmer Straße und der Erneuerung sämtlicher Medienleitungen sind die Voraussetzungen für eine optimale Erschließung gegeben.

#### Stromversorgung

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes dient eine neu erbaute Trafo-Station am Südrand des Plangebietes. Die noch vorhandene alte Station ist außer Betrieb genommen und wird abgebrochen.

Grundsätzlich ist die Stromversorgung für den gesamten Planbereich gesichert. Im Planbereich ist bei der Planung der Standort eines Kabelverteilerschranks (im öffentlichen Bereich) vorzusehen.

#### Trinkwasserversorgung

Die ehemalige Brauerei wurde über zwei Grundstücksanschlüsse mit Trinkwasser versorgt. Ein Anschluss mit DN 125 ist aus der Grimmer Straße auf das Grundstück verlegt worden und der zweite Anschluss aus der Soldmannstraße ist außer Betrieb gesetzt und wird erneuert. Bei der Erschließungsplanung sind diese vorhandenen Anschlüsse zu berücksichtigen und zwischen den beiden Anschlusspunkten eine Ringverbindung herzustellen. Einzelheiten der trinkwasserseitigen Erschließungsplanung wurden bereits im Konzept mit den Wasserwerken abgestimmt. Diese Trinkwasseranbindung ist ausreichend für die Löschwasserversorgung des Plangebietes.

#### Schmutz- und Regenentwässerung

Öffentliche Schmutzwassersammler befinden sich in der Grimmer- und in der Soldmannstraße mit Nennweite DN 200. Ausgehend von diesen Leitungen wird das Grundstück der ehemaligen Brauerei an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation neu angeschlossen.

Die Anbindung an die öffentliche Regenentwässerung wurde mit einem Kanal Nennweite DN 500 auf das Gelände der Brauerei erneuert. Dieser Kanal quert die Grimmer Straße und mündet in einem offenen Graben. Das Wasser dieses Grabens wird über das Schöpfwerk an der Eisenbahnbrücke in den Ryck gepumpt. Dieser Regenwassersammler ist komplett erneuert.

Die ursprünglich angedachte Versickerung von Regenwasser ist nach den Ergebnissen der jüngsten Baugrunduntersuchung nicht möglich, so dass alle Grundstücke (Dachflächen, öffentliche Straßenflächen und befestigte Flächen auf privaten Grundstücken) an die Regenentwässerung angeschlossen werden müssen. Eine temporäre Rückhaltung des Regenwassers ist nicht erforderlich.

#### Wärmeversorgung

Die Wärmenenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt mit Fernwärme. Die äußere Erschließung ist bereits vorhanden. Der Fernwärme-Anbindepunkt mit ausreichender Kapazität liegt in der Soldmannstraße.

#### Telekommunikation

Die TELEKOM AG beabsichtigt in dem Gebiet ihr Netz auszubauen bzw. zu erweitern. Gleichzeitig ist beabsichtigt, gegebenenfalls abhängig vom Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsprüfung, das Breitbandkommunikationsnetz (BK) aufzubauen bzw. zu erweitern.

Unabhängig von den Versorgungsmöglichkeiten der Telekom und Kabel Deutschland wäre die Verkabelung mit Leitungen der Stadtwerke für Telefon und Internet möglich.

#### Müllentsorgung

An der Soldmannstraße wurde eine Wertstoffsammelstelle eingerichtet.

Dieser Standort ist sowohl für die Bewohner als auch für die Entsorgungsfahrzeuge gut erreichbar. Zusätzlich wird im Plangebiet am nördlichen Wendekreis eine zweite Wertstoffsammelstelle vorgesehen.

Die private Hausmüllentsorgung ist auf den Baugrundstücken im Rahmen der Bauantragsverfahren zu klären. Für die zukünftigen Wohnhäuser ist ein Standplatz auf den privaten Grundstücken anzulegen.

### **6.8 Zuordnungsfestsetzungen**

Da eine Nutzungsänderung von gewerblich genutztem Baugebiet zu Misch- und Wohngebiet erfolgen soll und Maß und Umfang der geplanten Neubebauung über die üblicherweise nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilenden Vorhaben hinausgeht, wird ein Satzungsverfahren nach § 8 BauGB durchgeführt, um dem erhöhten Abwägungsbedarf aller Belange an diesem wichtigen Standort Genüge zu tun.

Für das Gebiet der ehemaligen Greifswalder Brauerei wird ein Bebauungsplan (B-Plan) auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Universitäts- und Hansestadt und dem Investor erarbeitet. Zur Umsetzung des Vorhabens bedarf es einer konkreten Bauleitplanung.

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - angewendet.

Die Erschließung wird auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages durch den Investor ausgeführt. Die Hochbebauung wird ebenfalls vom Investor vorbereitet und realisiert.

### **7. Immissionsschutz**

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die sowohl den Straßen- als auch den Schienenverkehrslärm berücksichtigt.

An der nördlichen Plangebietsgrenze sind Überschreitungen der Orientierungswerte Nacht für Mischgebiete durch Verkehrslärm um mehr als 6 dB (A) festgestellt worden. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist eine geschlossene Gebäudedefront entlang der Grimmer Straße nötig. Die Gebäude selbst müssen an der Nordseite Schallschutzfenster der Klasse III mit einer kontrollierten Lüftung für die Aufenthaltsräume erhalten. Die Außenbauteile müssen zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämm-Maß ( $R'_{w, res}$ ) von 40 dB aufweisen. Dabei ist das Schalldämmmaß der Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen.

In den mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereich ergibt sich für die nach Norden, Osten und Süden orientierten Gebäudeseiten zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämm-Maß ( $R'_{w, res}$ ) von 35 dB für die Außenbauteile. Es sind Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen.

Mit der geplanten Gewerberaumfläche von ca. 630 m<sup>2</sup> im Mischgebiet MI 1 an der nördlichen Grenze zur Grimmer Straße ist die Ansiedlung von Gewerbe zusätzlich eingegrenzt, so dass durch Kundenverkehr und Betrieb, von den als Büroflächen geplanten Gewerbeeinheiten, keine Störungen zu erwarten sind.

## **8. Grünordnung**

Da das Plangebiet im Moment noch als hochgradig versiegelt gilt und im Zuge der Erschließung auch von den verbliebenen unterirdischen Bauteilen beräumt werden wird, wird die Neuordnung in Bezug auf Naturhaushalt und Grundwasserneubildung mit Sicherheit Verbesserungen der Ökobilanz aufweisen. Der Bebauungsplan sieht entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Länge von mind. 50% der Gesamtlänge Hecken aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen vor, die im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 2.00 m nicht übersteigen sollen, um die Gewächshäuser des Botanischen Gartens nicht zu verschatten. Mit der Ausweisung von Stellplatzanlagen im Bereich der öffentlichen Straßen werden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen gefordert. Für jeweils 5 ebenerdige Stellplätze ist ein Laubbaum anzupflanzen. Zusätzlich sind zur Auflockerung und Verkehrsberuhigung Bäume im Straßenraum anzuordnen.

Der zentrale Grünbereich in der Nord-Süd-Achse wird eine private Grünfläche, deren Pflege durch den Grundstückseigentümer erfolgen wird. Der Spielplatz wird öffentlich gewidmet und steht dann dem Stadtteil zur Verfügung.

## **9. Artenschutz**

Trotz Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu erwarten. Es ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung notwendig, weil für gebäudebesiedelnde Tierarten (Vögel und Fledermäuse (Sommerquartiere)) keine dauerhaften Ersatzlebensstätten unter Wahrung der kontinuierlichen-ökologischen Funktion geschaffen werden können. Die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung wurde erteilt und liegt bereits vor. Dauerhafte Ersatzlebensstätten für Nischenbrüter und Fledermaussommerquartiere werden zusammen mit einer ökologischen Betreuung beim Bau der geplanten Gebäude in Fassaden integriert gem. der im Bescheid der unteren Naturschutzbehörde (Az. VGA-B-14-008) ausgewiesenen CEF- und FCS- Maßnahmen (z. B. Integration von mind. zwei Fassadeneinbaukästen für Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüter und mindestens zwei Fledermaus-Fassadenröhren).

## **10. Hochwasserschutz**

Das Gelände des Plangebietes erreicht im Norden eine Höhe von ca. 2.20 m über HN und steigt in Richtung Süden auf 3.50 m über HN an. Der nördliche Bereich liegt somit unter der Hochwasserbemessungsgrenze von 2.90 m HN. Für das denkmalgeschützte Gebäude an der Grimmer Straße ist die Höhe bereits im Bestand festgelegt. Diese Gebäude haben einen Hochkeller, so dass die Aufenthaltsräume über 2,90 m HN liegen. Das Gelände der nördlichen Neubebauung erreicht eine Geländehöhe von mindestens 2.50 m über HN. Dieser Bereich liegt im Mischgebiet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich im Erdgeschoss auch gewerbliche Nutzungen befinden werden. Im gesamten Plangebiet werden die Wohngebäu-

de mindestens 3 Vollgeschosse haben und somit auch Räume außerhalb des hochwassergefährdeten Bereiches aufweisen.

Mit der Fertigstellung des geplanten Ryck-Sperrwerks im Jahre 2016 wird das komplexe Schutzsystem der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vollendet und der Hochwasserschutz somit gewährleistet.

Pressemitteilung 384/13 vom 12.12.2013, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern: „Die Inbetriebnahme des gesamten Sturmflutschutzsystems für Greifswald wird nach jetzigem Stand jedoch wie geplant im Jahre 2016 realisiert werden“.

Unter Berücksichtigung, dass die 1. Hochbaumaßnahme im Plangebiet 2016 fertig gestellt werden soll, sind keine weiteren zusätzlichen Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

## **11. Baugrund**

Im Rahmen einer Bebaubarkeitsuntersuchung für das Plangebiet durch das Erdbaulabor Nehmzow wurden folgende Baugrund- und Wasserverhältnisse festgestellt:

Aufgrund der durchgeführten Schweren Rammsondierungen kann von einer tragfähigen Gründungsebene zwischen 2,50 m und 3,00 m unter jetzigem Gelände ausgegangen werden. Die Gründung kann konventionell in Form von Streifenfundamenten oder mittels elastisch gebetteter Bodenplatte erfolgen, wobei grundwasserbedingte Einschränkungen zu beachten sind. Die Kosten für die Gründung werden sich im für Greifswald üblichen Rahmen bewegen. Etwas aufwendiger sind die Gründungsarbeiten im Bereich der geplanten Straßen und befestigten Plätze. Die im Rahmen der Voruntersuchung gemachte Nachprüfung der im Altlastenregister eingetragenen Teilfläche blieb ohne negatives Ergebnis. Die Kontamination ist nicht mehr gegeben.

## **12. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

Durch die Neuordnung des Quartierinnenbereichs beiderseits der Nord-Süd-Achse von der Grimmer Straße zur Soldmannstraße mit Geschoßwohnbauten in offener Bauweise ergibt sich eine erhebliche Aufwertung des bisher eher diffusen Raumbildes. Der gestalterische Übergang vom Botanischen Garten zu den verbleibenden Gärten entlang der Loitzer Straße wird durch die Zusammenfassung der bisher voneinander abgeschotteten Grundstücksbereiche erleichtert.

## **13. Sonstige Fachplanungen**

Durch eine "Gefährdungseinschätzung für Teilbereiche der Liegenschaft Greifswalder Brauerei" aus dem Jahr 1992 wurden im südlichen Teil, im Grenzbereich zur Gärtnerei (ehemaliger Werkstattbereich/Altöllager) eine Schadstoffkontamination durch Mineralölkohlenwasserstoffe mit 9.212,8 mg/kg TS bis in eine Tiefe von ca. 1,5 m angegeben.

Das Erdbaulabor Regine Nehmzow wurde 2013 durch den Bauherren beauftragt, eine Wiederholungsuntersuchung der Böden im Bereich der früheren kontaminierten Fläche durchzuführen. Es wurde geprüft, wie sich die Situation der Böden entwickelt hat.

Die Probennahme für die Untersuchung des Bodens erfolgte am 16.08.2013 durch Baggerschurfe an den Untersuchungsstellen von 1992.

In der Untersuchung von 1992 lagen die KW-Gehalte in den Proben zwischen 9212,8 und 29,0 mg/kg. Dies konnte durch die neue Untersuchung nicht bestätigt werden.

Alle gemessenen Werte lagen im MKW-Index unter 100 mg/kg Trockensubstanz und der mobile Anteil (C10-C22) unter 50 mg/kg Trockensubstanz.

Aufgrund der gravierenden Änderung der Werte muss von einer bereits erfolgten Teilsanierung der Fläche ausgegangen werden.  
Damit ist die Fläche nicht mehr im Altlastenkataster zu führen.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Greifswald) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI M-V S. 759) sind zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenverunreinigungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554) in der zuletzt gültigen Fassung sind zu beachten.

Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) einzuhalten.

## **14. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

### Denkmalpflege

Den Forderungen der Bodendenkmalpflege entsprechend wird hier der Hinweis auf die gesetzlichen Grundlagen und Meldepflichten aufgeführt. Des Weiteren ist das Baudenkmal entsprechend des Denkmalschutzgesetzes M-V zu behandeln.

### Hochwasserschutz

Teile des Plangebiets liegen unter der Hochwasserbemessungsgrenze von 3,1m über HN (3,25m NHN) und sind im Falle einer Sturmflut überschwemmungsgefährdet. Mit Realisierung des geplanten Ryck-Sperrwerks (voraussichtlich 2016) wird das komplexe Schutzsystem der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vollendet.

### Artenschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 ff. BNatSchG einzuhalten. Ausnahmen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### Fällarbeiten und Rodungen

Nach § 39 Abs. 5 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen auf den Zeitraum von 01. Oktober bis 29. Februar beschränkt. Ausnahmen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelpfunde 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

Geländeoberflächen, Niederschlagswasser

Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzugleichen, dass unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d. h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln bzw. zu versickern oder über die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuführen.

## 15. Städtebauliche Daten

Objektart	Bemerkung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Flächenanteil an BG (%)
Gesamtfläche Summe:		16.952	100
Allgemeine Wohngebiete	WA 1 WA 2	10.609 2.425	62,6 14,3
Summe:		13.034	76,9
Mischgebiete	MI 1 MI 2	1.664 498	9,8 2,9
Summe:		2162	12,7
Verkehrsflächen	Mischverkehrsflächen F+R Spielplatz PKW-Stellplätze	1.651 77 0	9,7 0,5 0
Summe:		1.728	10,2
Fläche für Versorgungsanlagen		28	0,2
Summe:		28	0,2

## 16. Kosten

Für die verkehrs- und leitungstechnische Erschließung im Bebauungsplan Nr. 64 - Wohnpark Brauerei - sind Kosten in Höhe von 300.800 € kalkuliert. Davon entfallen auf Verkehrsanlagen 119.250 € und auf Ingenieurbauwerke (Leitungssysteme) 181.550 €.

Der Kostenbezug pro Quadratmeter Grundstücksfläche (Nettowohnbauland) beträgt 19,80 € / m<sup>2</sup>.

Der Kostenbezug pro Quadratmeter Straßenfläche beträgt 72,23 €/m<sup>2</sup>

Für externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehen keine Kosten (beschleunigtes Bebauungsplanverfahren).

Mit dem Bebauungsplan sind keine Kosten für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald verbunden. Mittels eines städtebaulichen Vertrages wurde die Übernahme der Planungskosten gesichert.

## **II Umweltbetrachtung**

---

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Allgemeines**

Durch die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überbaubarkeit des Bodens wird der Versiegelungsgrad nicht erhöht, da die Fläche vormals für das Brauereigewerbe genutzt und nahezu komplett versiegelt wurde. Genauere Angaben zur Versiegelung des Bodens sind der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen

Auf Grund der Lage im Innenbereich nach § 30/34 BauGB sowie der baulichen Vorprägung wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Dadurch entfällt die Notwendigkeit einer vollständigen Umweltprüfung. Die umweltrelevanten Aspekte werden daher in Kurzform zusammengefasst,

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von J. Berg, 2013 liegt vor, ebenso ein grünordnerischer Fachbeitrag von Planung Morgenstern, 2013.

Der geotechnische Bericht wurde 2013 vom Erdbaulabor Regine Nehmzow erarbeitet. Ihm sind Angaben zu Geologie, Boden und Grundwasser entnommen.

#### **1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan**

##### **Baugesetzbuch**

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Die geplante Bebauung erfolgt nicht in einem unzersiedelten Teil des Stadtgebiets, sondern auf bereits vorhandenen befestigten Flächen. Der Gebäudebestand wurde bis auf die Villa und ein Verwaltungsgebäude an der Grimmer Straße sowie eine ehemalige Produktionshalle abgerissen. Eine Tiefenenttrümmerung fand nicht statt. Das Gelände war mit einer Mauer umfriedet. Die Zuwegungen waren befestigt. Das Gelände wurde seit Aufgabe der Nutzung teilweise beräumt. Auch der daraufhin entstandene Aufwuchs wurde mehrfach entfernt. Zum Zeitpunkt der Kartierung wies das Gelände keinen Aufwuchs mit Gehölzen auf. Teile des Geländes werden trotz des hohen Versiegelungsgrads als Gewerbegebiet mit beginnender Sukzession angesprochen.

##### **Bundesnaturschutzgesetz**

Für die vorliegende Planung kommt insbesondere § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes zur Anwendung.

##### **Naturschutzausführungsgesetz M-V**

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 verweist

auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes. Diesen Grundsätzen wird, im Bebauungsplan Rechnung getragen.

## **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern**

Es gilt das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern (RREP VP) von August 2010. Nachfolgend werden die umweltrelevanten Belange des RREP VP wiedergegeben und ihre Berücksichtigung im B-Plan dargestellt.

Gemäß 5.1.2(2) des RREP VP gilt folgendes: „Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung, der Vorrang der Innenentwicklung von Siedlungsgebieten, die Altlastenbewältigung und die Bündelung von Nutzungen sollen verstärkt werden.“

Weiterhin heißt es im Punkt 5.1.2(4) des RREP VP: „Grund- und Oberflächengewässer sollen nachhaltig bewirtschaftet werden. Schadstoffbelastungen, insbesondere des Grundwassers sollen vermieden, bestehende Belastungen verringert werden.“

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **a) Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind das Wohnumfeld und die Wohnqualität, gesundheitliche Aspekte und die Erholungs- bzw. Freizeitfunktion von Bedeutung. Beeinträchtigungen werden z. B. durch Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen sowie durch Veränderungen des Landschaftsbildes, sprich visuelle Beeinträchtigungen hervorgerufen. Schutzbedürftige Bereiche sind zukünftigen Wohnbereiche innerhalb des B-Plangebiets sowie angrenzende Wohnbebauung.

#### **Altlastenverdachtsflächen**

An der westlichen Grundstücksgrenze befand sich eine Altlastenverdachtsfläche, die durch das neu erstellte Gutachten vom 22.08.2013 nicht bestätigt werden konnte.

#### **Immissionsschutz**

- Lärmpegelbereiche -

Die Verkehrserschließung wird vorrangig über die Grimmer und die Soldmannstraße erfolgen. Der ruhende Verkehr soll in Tiefgaragen untergebracht werden. Ein Durchquerung des Grundstück wird für den motorisierten Verkehr nicht ermöglicht.

Bei der Entwicklung des Verkehrsaufkommens wird keine erheblich höhere Frequentierung erwartet, so dass es auch zu keinen nennenswerten Erhöhungen der Immissionen des Straßenverkehrs kommen wird.

#### **b) Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet gehört zur Landschaftszone Ostseeküstenland. Die Landschaftszonen werden nochmals unterteilt in sogenannte Großlandschaften. Die dazugehörige Großlandschaft ist das nördliche Insel- und Boddenland mit der Landschaftseinheit Südliches Greifswalder Boddenland.

Das Plangebiet wurde im Kartenportal Umwelt von Mecklenburg-Vorpommern ausgenommen, da es sich um innerstädtische Bereiche handelt. Um Greifswald herum werden Auen- und Niederungswälder und sowie Buchenwälder verschiedener Ausprägung angegeben. Die Naturnähe kann an Hand der pot. natürlichen Vegetation beurteilt werden. Auf Grund der ehemaligen Nutzung und der fast vollflächigen Versiegelung des Plangebiets kann nicht von einer naturnahen Situation gesprochen werden.

Gemäß den Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans der Region Vorpommern liegt das Untersuchungsgebiet in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Im Plangebiet gibt es keine Kleingewässer.

## Fauna

Gem. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag von J. Berg, 2013 kann bei Realisierung der Planung von einer Empfindlichkeit insbesondere für folgende Artengruppen ausgegangen werden. Amphibien, Reptilien, Fledermäuse, gebäudebesiedelnde Vogelarten und Offen-/Halboffenlandvögel (Gebüschbrüter).

## Vögel

Nachstehend werden die durch die im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags durchgeführten Kartierungen bei der Nahrungssuche festgestellten Arten aufgezählt:

- Stieglitz (*Carduelis carduelis*)
- Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*)
- Ringeltaube (*Columba palumbus*)
- Buchfink (*Fringilla coelebs*)
- Bachstelze (*Motacilla alba*)
- Haussperling (*Passer domesticus*)
- Hausrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)
- Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)
- Girlitz (*Serinus serinus*)
- Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*)
- Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)
- Kohlmeise (*Parus major*)
- Amsel (*Turdus merula*)

Weiterhin wurde ein Brutplatz einer Bachstelze gefunden.

## Säugetiere

Aufgrund der Biotopstruktur mit den ruinösen Gebäuden bzw. Gebäuderesten konnten Fledermausvorkommen festgestellt werden:

- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

## Amphibien

- Erdkröte (*Bufo bufo*)
- Europäischer Laubfrosch (*Hyla arborea*)
- Nördlicher Kammmolch (*Triturus cristatus*)

## Reptilien

Vor Ort konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. Auf dem Gelände des benachbarten Botanischen Gartens wurden einzelne Ringelnattern (*Natrix natrix*) beo-

bachtet.

Zur Beurteilung der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in Umsetzung des Planvorhabens sind die Vorkommen der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL von Relevanz. Es ist zu prüfen, ob durch die Planvorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Dieses betrifft:

- Das **Schädigungsverbot** (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) i.V.m. dem Tötungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)  
Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.
- Das **Störungsverbot** (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)  
Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten des Verbotstatbestands vermieden werden.

Für nach §15 BNatSchG sowie nach den Vorschriften des BauGB zulässige Eingriffe sind nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes Sonderregelungen erlassen worden. Für Anhang IV - Tier- und Pflanzenarten der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach der VRL liegt ein Verstoß gegen das Störungsverbot und bei unvermeidbaren Eingriffen gegen das Tötungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Vermeidungs- und vorgezogene Kompensationsmaßnahmen sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausgeführt.

### **Flora**

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden die Biotoptypen erfasst. Es sind keine Pflanzenarten der Liste des Anhang IV der FFH-Richtlinie und in der Liste der gefährdeten höheren Pflanzen des Landes Mecklenburg-Vorpommern gefunden worden.

### **c) Schutzgut Boden**

Im Plangebiet handelt es sich um anthropogen vorbelastete Standorte, welche nach Abbruch der ehemaligen Bebauung und nach Aufgabe der Nutzung als Brauerei brach gefallen sind.

Das Baugrundgutachten trifft folgende Aussagen zum Schutzgut Boden:

- Grund- bzw. Schichtenwasser finden sich in Tiefen von 0,4 bis 2,4m unter OK Gelände.
- Bei den anstehenden Böden handelt es sich um pleistozäne bindige Böden. Es ist fast vollflächig eine Aufschüttung von 0,5 bis 1,7 Stärke aus Ziegelbruch und Sand vorhanden.

Aufgrund der gegebenen Vorbelastung des Bodens ist die Wertigkeit in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz eher als gering zu bewerten. Durch eine bestehende Versiegelung und Verdichtung des Bodens werden die allgemeinen Bodenfunktionen zusätzlich beeinträchtigt.

### **d) Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet gibt es keine stehenden Gewässer und Fließgewässer. Im südlichen Bereich befindet sich ein alter gemauerter Brunnen von ca. 3 m Durchmesser. Der

Wasserspiegel, liegt bei ca. 2,7 m unter Geländeoberkante. Der Brunnen ist z. Z. mit Betonplatten abgedeckt. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Aufgrund der geringeren Durchlässigkeit des Bodens ist das Plangebiet mit einem geringen Potential an Grundwasserneubildung einzustufen. Infolge dessen ist das Grundwasser gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen gering gefährdet. Durch den hohen Versiegelungsgrad der Flächen wird das Oberflächenwasser über ein Kanalisationssystem aufgefangen und der Ostsee zugeführt.

#### **e) Schutzgut Klima / Luft**

Das Plangebiet ist großräumig betrachtet durch die Übergangslage zwischen dem ozeanischen Klima, dem kontinentalen Klima und dem lokalen Einfluss der Ostsee geprägt.

Es herrschen Winde aus West- und Südwest vor. Abweichungen gibt es im Frühjahr bei einer Ost- oder Nordostwindlage. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 4,5 m/s.

Kleinräumig wird das Klima z. Z. durch die vorhandenen, zum Teil vegetationsfreien Brachflächen beeinflusst. Bei einer Grundstücksbreite von bis zu 85 m können zeitweise höhere Windgeschwindigkeiten auftreten als in bebauten städtischen Bereichen. Die vegetationsfreien Brachflächen mit einem hohen Bauschuttanteil erwärmen sich stärker als z.B. die parkartige Fläche des Botanischen Gartens.

Beim Klima sind Luftaustausch- bzw. Luftregenerationsprozesse als planungsrelevant anzusehen. Sie werden durch Kaltluftfluss, Durchlüftungsmöglichkeiten oder Regenerationsflächen beeinflusst.

Durch die Lage des Plangebiets im Stadtgebiet mit umliegender Bebauung und ehemals vorhandener Bebauung herrscht das Stadtklima auch im Bearbeitungsgebiet. Die überplanten Flächen besitzen für das lokale Klima keine besondere Bedeutung.

#### **f) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (1. Fortschreibung) wird in Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes das Greifswalder Stadtgebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Unter dem naturschutzfachlichen Gesichtspunkt ist die Schutzwürdigkeit. Das Plangebiet liegt somit nicht in einem störungsarmen Landschaftsraum. Gemäß LINFOS wird der landschaftliche Freiraum im Plangebiet als Siedlungsfläche angesprochen.

Das Plangebiet präsentiert sich aktuell als brachgefallenes Gewerbe mit ruinösem Gebäudebestand an der Grimmer Straße sowie teilweise von Schutt und Abraum beräumten Gewerbeflächen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem störungsarmen Landschaftsraum. Durch den geplanten Wohnpark wird sich das Landschaftsbild erheblich verbessern.

#### **g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein.

Die Gebäude Grimmer Straße 83 und 84 - letzteres ist das ehemalige Verwaltungsgebäude der Greifswalder Brauerei - sowie das Einfahrttor zur Brauerei von der Grimmer Straße aus sind als Einzeldenkmale in der Denkmalliste der Hansestadt Greifswald (Stand 16.09.96) erfasst. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

**h) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiet**

**Internationale Schutzgebiete**

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich nicht in der Nähe oder innerhalb eines internationalen Schutzgebiets.

**Nationale Schutzgebiete und geschützte Biotope**

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich nicht in der Nähe eines oder innerhalb eines nationalen Schutzgebiets. Es sind keine geschützten Biotope im Bearbeitungsgebiet bzw. in dessen Umfeld vorhanden.

**2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands**

**2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung wird im Planbereich ein Wohnpark mit 2-4 geschosiger Bebauung entstehen. Den Zielen der Raumordnung, der Flächennutzungsplanung und der Landschaftsplanung wird damit entsprochen. Die derzeit brachliegenden Flächen werden wieder einer Nutzung zugeführt. Eine zusätzliche Versiegelung erfolgt nicht. Den Belangen des Arten- und Naturschutzes wird mit der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Rechnung getragen.

**2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung würde der betroffene Bereich wie bisher brach liegen Langfristig werden sich die aus der Nutzung genommenen Flächen entsprechend der natürlichen Sukzession – auf Grund des hohen Versiegelungsgrads sehr langsam - entwickeln.

**2.2.3 Wechselwirkungen**

Auf Grund der Vorbelastung der Böden durch die vormalige Nutzung und der nur teilweisen Neuversiegelung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen hinsichtlich des Bodens als eher gering zu beurteilen. Es sind keine negativen Wechselwirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Luft, Fauna und Mensch zu erwarten. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen kann insgesamt nicht prognostiziert werden.

**2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

**Schutzgut Mensch**

Im Bereich der Lärmpegelbereiche I, II und III wird baulich (Hochbau) auf den zu erwartenden Lärm reagiert, so dass die gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.

**Schutzgut Wasser / Boden**

Durch die starke Beeinträchtigung der Bodenstrukturen und die geringe Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers, ist insbesondere darauf zu achten, dass das Oberflächenwasser geordnet abgeleitet wird.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr.5 des Bundesnaturschutzgesetzes sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“.

Da die Flächen teilweise entsiegelt und als Freianlagen eines Wohnparks, d. h. parkähnlich genutzt werden sollen, können im Geltungsbereich Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere durchgeführt werden.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Anlage des Wohnparks nicht beeinträchtigt. Die Höhe der Bebauung richtet sich nach der benachbarten Bebauung.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Entwicklung der Gewerbefläche der ehemaligen Brauerei ist eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Variante. Die Entwicklung eines Wohnparks an dieser Stelle wird durch die Stadt seit Jahren verfolgt. Innerstädtischen Bereich gibt es keine sinnvolle Alternative zu der zur Verfügung stehenden Fläche.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Umweltprüfung wurde auf folgenden Grundlagen, Planungen, Untersuchungen und Gutachten durchgeführt:

- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2010
- Umweltkartenportal Mecklenburg-Vorpommern
- Baugrunduntersuchung für den B-Plan Nr. 64, Erdbaulabor Regine Nehmzow, 2013
- Grünordnungs-Fachbeitrag zum Bebauungsplans Nr. 64 „Wohnpark Brauerei“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Planung Morgenstern, 2013
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 64 „Wohnpark Brauerei“, Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung J. Berg, Görmin, August 2013

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Da nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Planungen zu rechnen ist, wird kein Monitoring durchgeführt.

### **3.3 Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Wohnpark Brauerei“ der Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden südlich zwischen Grimmer und Soldmannstraße auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei zusätzliche Flächen als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Aufgrund der Vorbelastung der betroffenen Flächen durch das ehemalige Gewerbe werden Natur und Landschaft durch den Eingriff nicht erheblich beeinträchtigt. Die Eingriffe können innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Für die gebäudebesiedelnden Arten (Fledermäuse, Vögel) ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Über CEF-Maßnahmen wird die Kontinuität der ökologischen Funktionalität gesichert.

Die Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebiets im Rahmen der Grünordnung umgesetzt.

Greifswald, den 19.03.2015

gez. i. V. Hochheim  
Der Oberbürgermeister