

Anlage 3 zum Beschluß Nr. .B62-03/99.... vom 19.10.1999

Hansestadt Greifswald

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 67 - Fritz-Reuter-Strasse -  
(Fritz-Reuter-Strasse / Loitzer Landstrasse / Heinrich-Heine-Strasse)

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b> .....	2
<b>2</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES</b> .....	2
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	2
3.1	RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG .....	2
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	2
<b>4</b>	<b>ANLASS UND ZIEL</b> .....	3
<b>5</b>	<b>PLANINHALTE</b> .....	3
5.1	Baugebiete .....	3
5.2	Sportanlage.....	4
5.3	Verkehrs- und Grünflächen.....	5
5.4	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	5
<b>6.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT</b> .....	6
6.1	Naturschutz .....	6
6.2	Altstandorte .....	6
6.3	Immissionsschutz.....	7
<b>7</b>	<b>FESTLEGUNGEN DES B-PLANES</b> .....	8
7.1	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	8
7.2	SONSTIGE FESTSETZUNGEN .....	9
7.3	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE .....	9
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ UND STÄDTEBAULICHE WERTE</b> .....	9

### Anlagen

- "Schallimmissionsprognose zum B-Plan 66/ 67" – Hansestadt Greifswald, Umweltamt vom 25.06.1997
- "Ergänzung zur Schallimmissionsprognose zum B-Plan 66/67" – Hansestadt Greifswald, Umweltamt vom 18.08.1997
- "Altlastenbewertung auf dem Gelände der ehemaligen Tischlerei der Greifswalder Baugesellschaft mbH" - Industrie- und Umweltlaboratorium Vorpommern GmbH, Greifswald vom 04.04.1996

Hansestadt Greifswald

## Begründung zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 67 - Fritz-Reuter-Strasse - (Fritz-Reuter-Strasse / Loitzer Landstrasse / Heinrich-Heine-Strasse)

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich "Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung". Im Westen wird es begrenzt von der Loitzer Landstrasse, im Norden von einer Sportfläche (B-Plan Nr. 66), im Osten von der Heinrich-Heine-Strasse und im Süden von der Fritz-Reuter-Strasse.

Von der Planung betroffen sind in der Gemarkung Greifswald, Flur 17, folgende Flurstücke:

278/6 (anteilig Sportplatz), 280/1 und 280/5	Eigentum der Hansestadt Greifswald
278/7, 280/6	Eigentum Greifswalder Baugesellschaft mbH
278/5, 281	Privateigentum

### 2. Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 1 km südwestlich des Hauptbahnhofs. Die Bahntrasse, das neu entstandene Regenrückhaltebecken an der Scharnhorststrasse und große Kleingartenanlagen liegen zwischen dem Baugebiet und der Altstadt. Der Geltungsbereich umfaßt insgesamt 1,961 ha Bruttobauland. Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau von 3,80 m bis 4,10 m über HN und somit oberhalb der Hochwasserbemessungsgrenze von 2,90 m ü. HN.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Nähe zur Altstadt und die dort vorhandenen Einrichtungen und durch Angebote an der Loitzer Landstrasse abgedeckt. Der Anschluß an das vorhandene ÖPNV-Netz ist mit den Stadtbuslinien 10, 20, und 51 über die Haltestellen "Schillerplatz" und "Stadtrandsiedlung" gewährleistet. Die Versorgung des Plangebietes mit sozialen Infrastruktureinrichtungen erfolgt durch die Böhmké Schule an der Loitzer Landstrasse und den Hort der Böhmké Schule.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Planvorhaben befindet sich in Übereinstimmung mit den fachlichen Zielen gemäß Kapitel 4.1 (2) und (3), 4.2 (1) und (2) sowie 4.2 des Landesraumordnungsprogrammes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LROP MV), die eine Stärkung der oberzentralen Funktionen der Hansestadt auch im Hinblick auf die Konzentration von Wohnbauentwicklungen im Stadtgebiet vorsehen. Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu Sportstätten ist das dort formulierte Ziel unter Kapitel 9.5 (1) LROP MV zum Immissionsschutz zu beachten.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan liegt vor und stellt die westliche Fläche des Plangebietes als Grünfläche (Sportplatz), die östliche als neue Wohnbaufläche dar. Diese steht in engem Zusammenhang mit der neuen Wohnfläche nördlich des Plangebietes, die zur Zeit durch den B-Plan Nr. 66 entwickelt wird. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde zur Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft der Ansatz erarbeitet, möglichst viele neue zusammenhängende Wohnbauflächen auf stadtkernnahe Bereiche zu konzentrieren. Hieraus wurde die Vorstellung abgeleitet, die Gebiete westlich der Bahnlinie als Entwicklungsachse

insbesondere für stadtkernnahen Wohnungsbau zu erschließen. Die im Rahmenplan zur Altstadt und Fleischervorstadt entwickelte Vorstellung einer neuen Bahnunterführung und damit eines neuen störungsfreien Zuganges zur Altstadt liefert positive Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung dieser Flächen.

Diese Darstellungen im Flächennutzungsplan liefern die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 - Fritz-Reuter-Straße -.

#### **4. Anlaß und Ziel**

Die Fläche östlich des Sportplatzes an der Fritz-Reuter-Straße befindet sich in Privatbesitz und besteht aus Ruinen einer nicht mehr genutzten Schreinerei. Der Eigentümer beabsichtigt hier den Abriß der Anlagen und den Neubau von Wohnhäusern.

Die Realisierung dieses Vorhabens hebt einen städtebaulichen Mißstand innerhalb der Stadtrandsiedlung auf und ist zu begrüßen.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die vorhandene Struktur der Stadtrandsiedlung ein.

Der Investor tritt auch als Erschließungsträger für das Gelände auf und führt die Altlastenentsorgung durch, die im ehemaligen Arbeitsbereich eines Grundier- und Tauchplatzes notwendig ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Sicherung der städtischen Sportflächen vorgesehen, so daß die westliche Teilfläche für Sportanlagen ausgewiesen wird und der östliche Teil die Wohnbebauung ermöglicht.

#### **5. Planinhalte**

Das ehemalige Schreinereigelände soll nunmehr in Anpassung an die umgebende Bebauung südlich der Fritz-Reuter-Strasse und östlich der Heinrich-Heine-Strasse ebenfalls als Wohngebiet erschlossen werden. Das bisher gewerblich genutzte Gelände stellt dann zukünftig keine Störung mehr für die Wohnstandorte dar.

Ebenfalls soll das an der Ecke Fritz-Reuter-Strasse/Heinrich-Heine-Strasse befindliche, überwiegend nichtstörend gewerblich genutzte Gebäude (Immobilienbüro) bestehen bleiben und in die Gesamtkonzeption eingepaßt werden. Der bereits vorhandene Sportplatz im westlichen Teil des B-Plan Gebietes soll unter Einbeziehung des Grundstückes des Vereinsheimes (Fl. Stück. 280/1 und 280/5) als Spiel- und Sportfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage planungsrechtlich festgesetzt werden, wobei der Integration lärmindernder Maßnahmen in aktiver und passiver Hinsicht zum östlich angrenzenden Wohngebiet hin höchste Priorität eingeräumt wird.

Es ist die Zielsetzung, bei der Bebauung des Plangebietes ein Quartier mit besonderem Charakter zu schaffen. Die Ortsidentität soll dabei durch eine wiedererkennbare Gliederung und Gestaltung erreicht werden, die im Zusammenhang steht mit dem nördlich gelegenen neuen Wohnquartier, das mit dem B-Plan 66 "Loitzer Landstrasse" erschlossen wird. Dieses betrifft die Gestaltung der Gebäude ebenso wie die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

##### **5.1 Baugebiete**

Der östliche Planbereich wird gemäß dieser Vorgaben in vier Baugebiete aufgeteilt, die eine Ausweisung als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO erhalten.

Um eine möglichst effektive Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen und damit auch der besonderen Lage gerecht zu werden, orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung an den gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in den Randbereichen bzw. 0,3 im Kernbereich um die Planstrasse.

Das städtebauliche Konzept sieht entlang der Grenze zur nördlich gelegenen Sportfläche (im B-Plan Nr. 66 – Gebiet) aus Gründen der besseren Abschirmung des restlichen Plangebietes gegenüber Sportlärm eine relativ geschlossene Bebauung in Form von durch ihre Garagen

gekoppelten Doppelhäusern bzw. Hausgruppen vor und an der Grenze zum westlich gelegenen Sportplatz Reihenhäuser, die bis zu zwei Geschosse haben können. Der Bebauungsvorschlag des Eigentümers und Erschließungsträgers, der Greifswalder Baugesellschaft mbH weist hier allerdings eingeschossige Häuser mit ausgeprägtem Dremmel aus, die sich besser in die allgemeine städtebauliche Situation einordnen. Zur Heinrich-Heine-Strasse und zur Fritz-Reuter-Strasse nach Süden und Osten schaffen eingeschossige Gebäude in offener Bauweise den Übergang zu den bestehenden Baustrukturen.

Insgesamt sollen 24 neue Wohneinheiten in Form von 4 Reihen-, 4 Doppel- und 10 Einfamilienhäusern entstehen. Das in der nordwestlichen Ecke dieses Bereiches als Grenzbebauung vorhandene Sportvereinsgebäude soll erhalten und in die Baustruktur eingebunden werden. Hier wird für eine spätere Neubebauung ein Baufenster ausgewiesen, was durch die planungsrechtlich gesicherte Zulässigkeit einer Grenzbebauung einen Immissionsschutz aus Betriebslärm gegenüber den Wohngebäuden auch bei Ersatz der Bausubstanz sichert. Ebenfalls soll das an der Ecke Fritz-Reuter-Strasse/Heinrich-Heine-Strasse befindliche, als Bürohaus überwiegend nichtstörend gewerblich genutzte Gebäude bestehen bleiben und in die Gesamtkonzeption eingepaßt werden.

Um eine mit der vorhandenen umgebenden Bebauung abgestimmte städtebauliche Gestaltung zu erreichen, wird die Dachneigung auf 30° bis 48° der Hauptdachflächen festgesetzt, wobei untergeordnete Bauteile auch niedrigere Dachneigungen aufweisen dürfen. Die Farbe der Dächer wird mit rotbraun bis anthrazit festgesetzt. Fassaden, insbesondere die Vorderansichten zu öffentlichen Verkehrsflächen können in Vormauerziegeln im Farbton rot bis rotbraun, in Putz oder Holz gestaltet werden. Überdachte Stellplätze (Carports) werden nicht ausgeschlossen, wobei grundsätzlich eine offene Gestaltung der Stellplätze vorgesehen ist, sofern nicht immissionsreduzierende Gründe eine geschlossene Bebauung zweckmäßig erscheinen lassen.

## 5.2 Sportanlage

Die vorhandene Sportanlage im Westteil des Plangebietes besteht aus einem Baukomplex in der Mitte des Plangebietes mit Sanitär-/Umkleideteil und Geräteschuppen, welcher von Norden über die vorhandene Sportflächen im Geltungsbereich des B-Plan 66 erschlossen wird, und einem Spielfeld von ca. 95 x 65 m in Ost-West-Ausrichtung im Westen des Plangebietes. An der Fritz-Reuter-Strasse stehen 3 Masten mit Flutlichtbeleuchtung, die ein abendliches Bespielen des Platzes ermöglichen. Er wird derzeit insbesondere im Sommer bis 21 Uhr werktags im Trainingsbetrieb bespielt.

Die Planung sieht in Abstimmung mit dem Sport- und Bäderamt der Hansestadt Greifswald eine Drehung des Platzes um ca. 85° vor, die aus Gründen des Lärm und Lichtschutzes einen erhöhten Abstand zwischen Wohnbebauung (WA 3) und Spielfeldrand unter gleichzeitiger Erweiterung des bisher bereits vorgesehenen Pflanzstreifens ermöglicht, auf dem auch ein auf der Westseite als Tribüne ausgestalteter lärmschützender Wall eingerichtet werden könnte. Eine Drehung läßt sich auch deshalb vorsehen, weil die nördlich durch den B-Plan 66 planungsrechtlich erfasste Sportfläche unmittelbar angrenzt und in städtischem Besitz ist.

Mit der neuen Anordnung des Platzes könnte zumindest für die Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 67 gewährleistet werden, daß auch ein Spiel- und Trainingsbetrieb bis maximal 22 Uhr werktags nicht zu ernsthaften Konflikten mit den Bestimmungen bzw. Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV führen würde.

Schließlich handelt es sich um eine Anlage, die bereits in das bestehende Wohngebiet integriert ist und für die davon ausgegangen werden kann, daß die Vorbelastung der Wohngrundstücke südlich der Fritz-Reuter-Straße durch den Sportbetrieb bisher nicht zu Konfliktsituationen geführt hat. Hier ist die Lage der Freiflächen auf der sportplatzabgewandten Seite der Gebäude von Vorteil. Für die neu hinzukommenden Wohngebäude insbesondere in den WA 1, WA 2 und WA 3-Gebieten wird die Festsetzung des B-Planes so gefaßt, daß die Höchstbelastung dieser Gebiete, gemessen an der Grenze zur Fläche für Sport- und Spielanlagen, die in der 18. BImSchV innerhalb der Ruhezeiten verordneten 50 dB(A) begrenzt wird, so daß ein Trainingsbetrieb grundsätzlich möglich bleibt.

### 5.3 Verkehrs- und Grünflächen

Im Plangebiet wird eine öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Planstrasse wird als gemischte Verkehrsfläche insgesamt ca. 5,00 m breit als Stichstrasse (siehe Schnitt A-A) ausgebaut, welche die Hauseinheiten direkt erschließt und sicherstellt, daß zu jeder Wohneinheit mindestens ein privater Stellplatz angeordnet werden kann. Eine Wendemöglichkeit (Wendeanlagentyp 3 gem. EAE 85/95) mit 6,00 m Radius ist vorgesehen und ermöglicht auch Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen den Zugang zu den Baugebieten WA 1 und WA 4 (Einhaltung der Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach § 5 LBauO M-V und VVLBauO-MV Nr. 5). Die Befestigung der Erschließungsstraße wird so bemessen, daß sie der Belastung durch 12-t Normfahrzeuge der Feuerwehr standhalten. Das WA 3 – Gebiet wird durch einen Stichweg von 2,50 m Breite zur Fritz-Reuter-Strasse hin erschlossen.

Hier werden neben einer dem WA 3 - Gebiet zugeordneten Gemeinschaftsgaragenanlage (GGa) auch zusätzlich 4 öffentliche Parkplätze angeordnet, die den Besucheranteil des Plangebietes abdecken sollen. Weitere 6 öffentliche Stellplätze gibt es an der Heinrich-Heine-Strasse innerhalb eines begrünten Fahrbahnrandstreifens. Der Stellplatzbedarf für den Sportplatz wird durch Stellplätze, nördlich des Plangebietes im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 66 von der Heinrich-Heine-Strasse erschlossen, entsprechend der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (1 Stellplatz je 250 m<sup>2</sup> Sportfläche) abgedeckt.

Als Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden nur die Fläche außerhalb des bestehenden Zaunes an der Loitzer Landstrasse und die Flächen zwischen Parkbucht und Garagen im Zuge des Erschließungsweges im WA 3 – Gebiet ausgewiesen. Innerhalb der Fläche des Erschließungsweges entsteht zum Schutz der Wurzeln der in etwa 2 m Abstand von der Grundstücksgrenze auf dem Sportplatzgelände vorhandenen Pappeln eine Abstufung der Befestigung mit Grünstreifen, wie im Schnitt B-B dargestellt.

### 5.4 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Planbereiches mit Erdgas, Strom Trink- und Abwasser sowie Telekommunikation ist bereits gesichert. Eine Versorgung durch Fernheizung ist nicht vorgesehen. Evtl. wird ein Breitbandkabelnetz im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen des B-Plan Nr. 66 – Gebietes errichtet. Der vorhandene Trafo auf dem Gelände der Schreinerei soll in Absprache mit dem Versorgungsträger durch einen modernen Kompaktransformator auf einer eigens dafür ausgewiesenen 4 x 6 m grossen Fläche an der Fritz-Reuter-Strasse ersetzt werden, der günstige Anschlußbedingungen zu den vorhandenen Leitungstrassen aufweist.

Die Regenwasser-/Oberflächenwasserableitung stellt angesichts des geringen Leitungsquerschnittes (DN 200/300 PVC) in der Fritz-Reuter-Strasse ein gewisses Problem dar, da die hydraulischen Kapazitäten bereits erschöpft sind. Da das Plangebiet aber heute bereits an diese Leitung angeschlossen ist und der Versiegelungsgrad durch Gebäude und befestigte Freiflächen nach Umsetzung der Planung um ca. 15 - 25% reduziert wird, ergibt sich für die Realisierung des Vorhabens kein Zwang, die ursprünglich angedachte neue Lösung im Zusammenhang mit der Oberflächenentwässerung des B-Planes Nr. 66 Gebietes (Loitzer Landstrasse) mittels neuer Leitung in die Vorflut Brandteichgraben und weiter durch das vorhandene Schöpfwerk in den Ryck weiter zu verfolgen. Dies wäre auch derzeit nicht lösbar, da die Erschließung des B-Planes Nr. 66-Gebietes in einen Nord- und Südteil geteilt wurde, wobei nur der sehr weit entfernt liegende Nordteil eine eigene Anbindung an den Brandteichgraben hergestellt hat.

Die Müllentsorgung erfolgt für die Hauptgruppe im WA3 über einen Behältersammelstandort an der Fritz-Reuter-Straße. Die Anlieger der Planstraße müssen einen Standort auf ihren Grundstücken anlegen. Sie werden über die Haushaltstonnen entsorgt. Ein Wertstoffcontainerstandort ist im Nahbereich an der Heinrich-Heine-Strasse im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 66 vorgesehen.

## 6. Auswirkungen auf die Umwelt

### 6.1 Naturschutz

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planungen auf den Naturhaushalt werden positiv bewertet. Die geplante Beräumung der beiden Altlastbereiche, im Bereich des ehemaligen Chemielagers und der Holztränke, die auf den Lagerbestand an Farben, Holzschutzmitteln, Lösungsmitteln und Teerölen zurückzuführen ist, (Grundier- und Tauchplätze für vorbeugenden Holzschutz) stellt eine erhebliche Verbesserung der Situation bezüglich des Naturhaushaltes dar. Außerdem wird der Versiegelungsgrad des Geländes reduziert. Innerhalb der betroffenen Flurstücke 278/7 und 280/6 verringert sich der Versiegelungsgrad von derzeit ca. 81 % auf maximal 60 % auf den privaten Grundstücken bei Ausschöpfung der Regelungen gem. § 19 (4) BauNVO. Die Grünfläche (Sportplatz) bleibt grundsätzlich bestehen und wird nur planungsrechtlich gesichert. In diesem Bereich findet kein unmittelbarer Eingriff statt.

Allerdings wird nach Maßgabe des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur in der Satzung geregelt, daß die den Sportplatz umgebenden Pappeln sukzessive entfernt und durch andere einheimische Gehölze (Bäume mit Strauchunterpflanzung) ersetzt werden. Dabei wurden Arten gewählt, die bei den Bäumen einen möglichst niedrigen Kronenansatz und ein dichtes Astwerk aufweisen oder als Stammbüsche erhältlich sind. Die Ersatzbäume sollen einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm aufweisen und 3 x verpflanzt sein. Bei Sträuchern wurde Wert darauf gelegt, daß sie nach Möglichkeit einen reichhaltigen Stockausschlag haben und sich gut verzweigen, so daß ein dichtes Gebüsch entsteht. Die Pflanzung erfolgt in drei Reihen, wobei die mittlere Baumreihe von je einer Strauchreihe flankiert wird. Die Bäume sind linear im Abstand von 10 m zu pflanzen. Parallel dazu erfolgen beidseitig versetzte Strauchpflanzungen im Abstand von 1,00 bis 1,50 m von der Baumreihe und ca. 1,00 m untereinander. Die sukzessive Erneuerung erfolgt in Abschnitten von ca. 20 m im Abstand von 2 – 3 Jahren, so daß pro zwei gefälltter Pappeln je 1 Laubbaum und 10 Sträucher gepflanzt werden.

Insofern wird von der Unteren Naturschutzbehörde die Auffassung geteilt, daß es sich hier nicht um einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz handelt, da es keine Beeinträchtigung sondern eine Verbesserung des Zustandes geben wird.

### 6.2 Altstandorte/Altlasten

Im Rahmen einer Altlastuntersuchung aus dem Jahr 1996 konnte festgestellt werden, daß vier Bodenbereiche zum Teil stark mit Schadstoffen belastet sind. Hier handelt es sich um Bodenkontaminationen mit Schwermetallen, Polyzyklischen Aromaten (PAK), sowie EOX und BTEX. Diese belasteten Bereiche (VF 1, VF 5, VF 7, VF 8) werden als für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen ausgewiesen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. In den Bereichen VF 1 (ehemaliges Chemikalienlager) im Bereich der Planstrasse und VF 7 (ehemalige Holztränke) in unmittelbarer Nähe zum Vereinsheim ist eine sensible Nutzung erst nach vollständiger Sanierung möglich. Der Umfang der zu sanierenden Flächen soll durch Rasteruntersuchungen ermittelt werden. Hierzu sind detaillierte Absprachen mit der unteren Abfallbehörde notwendig. Das vorliegende Bodengutachten der Industrie- und Umweltlaboratorium Vorpommern GmbH stellt aber insgesamt fest, daß für eine Nutzung zur Wohnbebauung nur die Bereiche des ehemaligen Chemielagers und der Holztränke (Grundier- und Tauchplätze für vorbeugenden Holzschutz), saniert werden müssen. Die anderen untersuchten Verdachtsstellen werden als unbedenklich für eine Wohnnutzung eingestuft. Sollten bei tieferen Gründungsarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist in jedem Fall auf der Grundlage von Wasseranalysen über den Verbleib des Wassers zu entscheiden.

Im Rahmen der Umwandlung der ehemals gewerblich genutzten Flächen zu Wohnbauflächen ist die Sanierung des im B-plan gekennzeichneten Bereiches "Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" vorzunehmen. Die Altlastenverdachtsflächen umfassen aufstehende Gebäudeteile, die entsprechend den Auflagen im Gutachten entsorgt werden müssen. Zusätzlich ist ein Bodenaustausch auf den festgelegten

Verdachtsflächen bis zu einer Tiefe von 0,5 m Oberkante Gelände vorzunehmen und dieser ist fachgerecht zu entsorgen. Die Sanierung der Altlasten vor einer Bebauung ist mit dem Erschließungsträger/Grundstückseigentümer vertraglich vereinbart worden und damit gesichert.

Nach Aussagen des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V ist das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

### 6.3 Immissionsschutz

Bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen im Hinblick auf den Straßenverkehr an der Loitzer Landstraße und den Sport- und Spiellärm der umliegenden Sportflächen kommt eine vorliegende Schallimmissionsprognose zu den Bebauungsplänen Nr. 66/67 vom Juni 1997 zu dem Ergebnis, daß Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der 18. BImSchV an der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes und an der Baugebietsgrenze zum Sportplatz Maßnahmen des passiven Lärmschutzes erforderlich machen. Gemäß diesem Gutachten werden an der nördlichen Bebauungsgrenze des Wohngebietes WA 1 und WA 2 die Immissionsrichtwerte um 3 bzw. 4 dB(A) überschritten. Deshalb wird im Gutachten empfohlen: "Die nördliche Bebauung sollte durch eine Lärmschutzwand geschützt werden - da vor allem auch die Freiflächen betroffen sind." Die Pläne zur Pegelklassendarstellung, die Bestandteil des Gutachtens sind, sagen weiterhin aus, daß zwischen den geplanten Gebäuden der Immissionsrichtwert eingehalten und südlich der Gebäude (Freiflächen) unterschritten wird.

Im Bebauungsplan ist für das Baufeld WA 1 eine eingeschossige Bebauung mit Hausgruppen bzw. Doppelhäusern und für das Baufeld WA 2 eine eingeschossige Bebauung mit Doppelhäusern bzw. Einzelhäusern festgesetzt. Für dieses Baufeld wird weiterhin textlich festgesetzt, daß entlang der Plangebietsgrenze im Geltungsbereich der Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine mindestens 2,50 m hohe Lärmschutzwand zu errichten ist. Ersatzweise kann auch passiver Lärmschutz mit Schallschutzfenstern der Lärmschutzklasse 2 vorgenommen werden.

Da laut Gutachten bei den Hauptnutzflächen zwischen und südlich der Gebäude die empfohlenen Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. unterschritten sind, reicht es demnach aus, die nördlichen Seiten der Gebäude mit Schallschutzfenstern zu schützen. Um dennoch die Möglichkeit zu bieten, die Immissionsbelastung auf den Freiflächen, insbesondere bei einer Doppelhausbebauung, zu mindern, ist die Lärmschutzwand vorgesehen. Dieses könnte aber auch durch eine Anordnung von Garagen zwischen den Doppelhäusern erreicht werden.

Für den westlichen Teil des Wohngebietes WA 3 weist das oben genannte Gutachten eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte von 3 dB(A) an den Sonn- und Feiertagen aus. Aus diesem Grunde ist für diesen Bereich ebenfalls festgesetzt, daß eine mindestens 2,50 m hohe Lärmschutzwand entlang der westlichen Grenze des Wohngebietes WA 3 zu errichten ist. Ersatzweise kann auch hier passiver Lärmschutz mit Schallschutzfenstern der Lärmschutzklasse 2 vorgenommen werden.

Hier kann gemäß Bebauungsplan eine maximal zweigeschossige Häusergruppe entstehen. Die Erschließung dieser Häuser erfolgt über einen Wohnweg, der von der Fritz-Reuter-Straße abzweigt. Auf der sportplatzzugewandten Hausseite liegt nunmehr dieser Erschließungsweg. Die Freiflächen der Haugruppe befinden sich auf der lärmgeschützten Ostseite der Gebäude. In diesem Bereich ist der empfohlene Immissionsrichtwert laut Gutachten ebenfalls nicht überschritten.

Eine langfristige Verbesserung der bestehenden Konfliktsituation (Wohnen und Sport) könnte, auch im Hinblick auf eventuell zukünftig verstärkte sportliche Aktivitäten, dadurch erreicht werden, daß das Spielfeld gedreht wird. Dies wurde im Plan als Vermerk eingetragen. Mit dieser Drehung des Spielfeldes erhöht sich der Abstand zur Wohnbebauung auf 45 m und ermöglicht im Bereich der Fläche des Pflanzgebietes eine abschirmende Wallbildung.

Auf dieser Grundlage wurde im August 1997 die Schallimmissionsprognose vom Juni 1997 ergänzt. Diese Ergänzung sagt aus, daß bei einer Drehung des Spielfeldes keine Überschreitung der empfohlenen Immissionsrichtwerte an der westlichen Grenze des Wohngebietes zu erwarten sind. Zur Zeit ist die Drehung des Spielfeldes nicht notwendig. Hier wird aber jetzt schon im Bebauungsplan aufgezeigt, daß, bei einer eventuellen Konfliktverschärfung, eine Konfliktlösung durch eine Umwandlung des Spielfeldes erreicht werden kann (ohne den Bebauungsplan zu ändern).

Ein Problem stellt derzeit die durch den Sportplatzbetreiber vorgesehene Nutzung nach 20.00 Uhr an Wochentagen dar. Hierdurch wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV überschritten. Aus diesem Grund ist festgesetzt, daß die Nutzung der Sportanlage an Werktagen bis 22.00 Uhr nur bei Einhaltung eines Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) zulässig ist. Zusätzlich ist in die Festsetzung aufgenommen worden, daß der Betrieb einer Beschallungsanlage nur zulässig ist, wenn durch den Betrieb der Anlage die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nicht überschritten werden.

In der Planzeichnung (Teil A) wurde für die bauliche Festsetzung zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, die in der textlichen Festsetzung § 1 (Teil B) als Alternative festgesetzt wurde, eine Lärmschutzwand dargestellt, da durch die Lärmschutzwand die Fläche nicht mehr durch Lärm belastet wird und um die Überlagerung von mehreren zeichnerischen Festsetzungen zu verhindern und so die Planzeichnung (Teil A) übersichtlich zu halten.

## 7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 7.1 Textliche Festsetzungen

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.

- § 1 textl. Festsetz. Zur Minimierung von Nutzungskonflikten und zur Vermeidung von Lärmbelästigungen über das auch im Beiblatt 1 zur DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für Wohnbauflächen empfohlene Maß hinaus ist auf der als Sportanlage gekennzeichneten Fläche und ihren Nebenanlagen gemäß der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung zur 18. BImSchV vom 18.07.1991 der Betrieb nur zu den angegebenen Zeiten zulässig, die sich bei Einhaltung eines Immissionsrichtwertes von max. 50 dB(A) (z.B. durch Änderung der Spielfeldausrichtung) zum Schutz der Wohnbebauung werktags bis max. 22 Uhr ausdehnen lassen. Zudem wird hier die Erstellung einer begrünten Lärmschutzwand bzw. alternativ die Realisierung baulicher Ersatzmaßnahmen planungsrechtlich festgeschrieben.
- § 2 textl. Festsetz. Aufgrund der beabsichtigten Vorrangstellung für das Wohnen werden die Baugebiete als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Da aber auch die Einrichtung von Praxen und Büros für Selbstständige etc. ermöglicht werden soll, sollen Räume für freiberuflich Tätige zulässig sein, wenn die Nutzung 50 % der Bruttogeschosßfläche jeden Gebäudes nicht überschreitet (§ 4 (3) 1. und 2. sowie § 13 BauNVO).
- § 3 textl. Festsetz. In den betroffenen Gebieten sollen private Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebäuden errichtet werden, um die Zersiedelung und den Flächenverbrauch (z.B. durch Auffahrten) so gering wie möglich zu halten. Zum WA 3 Gebiet gehört eine Gemeinschaftsgaragenanlage (GGa), da hier eine Unterbringung der KFZ auf dem eigentlichen Grundstück nicht möglich ist.



- § 4 textl. Festsetz. Da beim derzeitigen Stand der Erschließungsplanung Standorte für Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie z.B. Abwasserpumpwerke und Leitungstrassen etc. im Gegensatz zu dem planungsrechtlich aufgrund der vorgegebenen Leitungstrassenlage auszuweisenden Standort für einen Transformator noch nicht endgültig flächenmäßig fixiert werden können, wird mit dieser Festsetzung die Flexibilität der Planung bis zur Ausführungsreife erhalten.
- § 5 textl. Festsetz. Die aufgeführten Maßnahmen für Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen den vorhandenen Grünstreifen um den Sportplatz auch unter dem Aspekt eines langfristigen Ersatzes der Pappelalleen sichern helfen.
- § 6 textl. Festsetz. Die ausgesprochenen eingeschränkten und uneingeschränkten Pflanzbindungen regeln die Neuanpflanzung im Bereich der Gärten genau so wie die dauerhafte Begrünung des öffentlichen Strassenraumes.
- § 7 textl. Festsetz. Die aufgeführten Maßnahmen zur Regelung des Regenwasserabflusses sollen die Grundwasserneubildung fördern, die Abflußgeschwindigkeit des Oberflächenwassers reduzieren und somit das Regenwasserkanalnetz der Hansestadt entlasten helfen.

## 7.2 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen umfassen alle Regelungen in einem B-Plan, die gemäß den Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der Länderbauordnungen, in diesem Fall der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), getroffen werden können. Hierzu zählen insbesondere die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, die in der LBauO im § 86 im Absatz 1, in den Nummern 1. bis 6. geregelt werden.

- § 8 textl. Festsetz. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der jeweiligen Baumaßnahmen in das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild werden die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zu Dachformen in den B-Plan aufgenommen. Entsprechend dieser Vorgaben sind die Garagen bzw. Carports der jeweilig angrenzenden Grundstücke aneinander zu bauen und gemeinschaftlich zu gestalten. Die allgemeine Zulässigkeit der Errichtung von Fassadenbegrünungen und Gründächern soll Baustein zu einem ökologischen Siedlungskonzept sein. Insbesondere die Gründächer sollen im Zusammenhang mit der Begrenzung der Abflußbeiwerte für versiegelte Freiflächen die Oberflächen-/Regenwasserzufuhr in die Vorflut des Brandteichgrabens begrenzen.

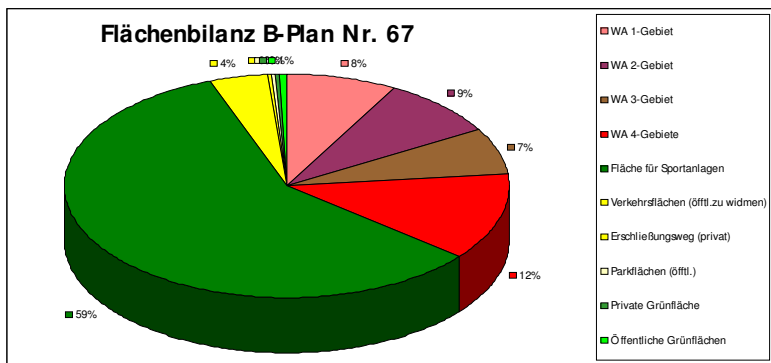
## 7.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Den Forderungen der Bodendenkmalpflege entsprechend wird hier der Hinweis auf die gesetzlichen Grundlagen und Meldepflichten aufgeführt, wenn im Plangebiet bei Bauarbeiten Bodenfunde auftauchen sollten.

Bezugnehmend auf die frühere Nutzung der Wohnbauflächen als Schreinereigelände und unter Kenntnis von Altlastenstandorten wird darauf hingewiesen, daß deren Entfernung/Sanierung mit dem Erschließungsträger/Grundeigentümer vertraglich vereinbart worden ist.

## 8. Flächenbilanz und städtebauliche Werte

Flächenbilanz B-Plan Nr. 67	Fläche in ha:	Gesamt in ha:	Anteil in %:	Gesamt in %:	GRZ	Bebaub. Fläche	Anteil in %:
WA 1-Gebiet	0,160 ha	0,700 ha	8,1%	35,7%	0,40	0,064 ha	3,3%
WA 2-Gebiet	0,170 ha		8,6%		0,40	0,068 ha	3,5%
WA 3-Gebiet	0,129 ha		6,6%		0,40	0,052 ha	2,6%
WA 4-Gebiete	0,242 ha		12,3%		0,30	0,073 ha	3,7%
Fläche für Sportanlagen	1,152 ha	1,152 ha	58,8%	58,8%	0,05	0,058 ha	2,9%
Verkehrsflächen (öfftl.zu widmen)	0,080 ha	0,092 ha	4,1%	4,7%			
Erschließungsweg (privat)	0,008 ha		0,4%				
Parkflächen (öfftl.)	0,005 ha		0,3%				
Private Grünfläche	0,005 ha		0,3%				
Öffentliche Grünflächen	0,010 ha	0,016 ha	0,5%	0,8%			
<b>Plangebiet</b>	<b>1,961 ha</b>	<b>1,961 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>		<b>0,314 ha</b>	<b>16,0%</b>



Hansestadt Greifswald, den 19.10.1999

gez. i. V. Dönig-Poppensieker  
Der Oberbürgermeister