

Anlage 3 zum Beschluss- Nr. B291-18/01 vom 23.4.2001

Hansestadt Greifswald

BEBAUUNGSPLAN NR. 69

„Am Hohen Graben“

BEGRÜNDUNG

Stadtplanungsamt Greifswald
Gustebiner Wende 12,
Bearbeiterin: Andrea Henning
Tel.: 03834 / 524234

Stand Dezember 2000

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Übergeordnete Planungen
3. Verfahren
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Lage des Plangebietes
6. Begründung der Planinhalte
 - 6.1. Art der Baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung und Stellung baulicher Anlagen
 - 6.3. Bauweise
 - 6.4. Gestalterische Festsetzungen
 - 6.5. Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 6.6. Verkehrserschließung
 - 6.7. Grünordnung
 - 6.8. Belange des Immissionsschutzes
7. Ver- und Entsorgung
8. Freiraumversorgung
9. Baugrund
10. Altlasten
11. Hochwasser
12. Realisierung
13. Kampfmittel
14. Nachrichtliche Übernahmen
15. Städtebauliche Wertermittlung

Anlagen

- 3.1. Schalltechnische Beurteilung und Ergänzung
- 3.2. Grünordnungsplan
- 3.3. Bebaubarkeitsuntersuchung

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 - Am Hohen Graben - in Greifswald Eldena strebt die Stadt die Umsetzung der im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes formulierten Planungsziele an.

Die gesamte Stadtentwicklung soll im Bereich Eldena weiter nach Osten verschoben werden. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Entwicklung für Greifswald sehr wichtig, da hierdurch zum einen die immer noch sehr große Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten auf verfügbaren Flächen abgedeckt und zum anderen die Ortseingangssituation Greifswald/Eldena neu gestaltet und aufgewertet werden kann.

Das betrifft die östlich und westlich an die relativ isolierte Einzelhausbebauung der Rostocker Straße angrenzenden Flächen, sowie eine eventuelle Verdichtung der vorhandenen Bebauung entlang der Rostocker Straße.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 69 - Am Hohen Graben - ist es, für den östlichen Bereich des Gesamtentwicklungskonzeptes, für den ein großes Interesse an schneller Realisierung gegeben ist, Planungsrecht für Einfamilienhausbebauung zu schaffen.

Eigentümer der zu überplanenden Flächen ist die Hansestadt Greifswald, so dass die Ziele des Bebauungsplanes relativ kurzfristig auch umgesetzt werden können.

2. Übergeordnete Planungen

Die Inhalte des Bebauungsplanes lassen sich im Wesentlichen aus den im Folgenden dargestellten übergeordneten Planungen ableiten

- o Regionales Raumordnungsprogramm
- o Flächennutzungsplan Hansestadt Greifswald
- o Landschaftsplan Hansestadt Greifswald

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 wirksam.

Dieser stellt im entsprechenden Bereich Wohnbauflächen dar.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Verfahren

Für das Gebiet am Hohen Graben wurde ein Bebauungsplanverfahren gem. BauGB durchgeführt.

Die Verwaltung führte gem. § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden durch. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte, nach Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 28.08.1997, in der Zeit vom 08.09.-10.10.1997 im Stadtplanungsamt der Hansestadt Greifswald.

Die TöB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 01.09.1997 mit dem Vorentwurf beteiligt und gebeten, bis zum 17.10.1997 eine Stellungnahme abzugeben.

Mit dem Beschluss vom 30.09.1997 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan. Nach Beschlussfassung wurden die TöB und die Nachbargemeinden nochmals gebeten, bis zum 12.12.1997 eine Stellungnahme abzugeben.

Am 24.03.1998 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft beschlossen. Die Auslegung des Entwurfes erfolgte nach Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ am 09.04.1998 in der Zeit vom 21.04.-22.05.1998 im Stadtplanungsamt.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.04.1998 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, bis zum 22.05.1998 eine Stellungnahme abzugeben.

Das laufende Bebauungsplanverfahren ergab eine Änderung, die die Grundzüge der Planung berührte. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan erneut ausgelegt. Diese Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.11.1998 bis zum 30.12.1998.

Durch einen Träger öffentlicher Belange wurde eine Anregung gegeben, der zur Folge hatte, dass der Bebauungsplan in einem Teilbereich noch einmal geändert werden musste.

Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch jedoch nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wurde.

Die Änderung wurde jedoch auf Grund einer geänderten Situation nicht in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Nunmehr soll der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Eldena. Der Planbereich wird im Norden durch die Wolgaster Landstraße, im Osten durch den Hohen Graben, im Westen durch die östliche Bebauung der Rostocker Straße und im Süden durch das Flurstück 39 eingegrenzt.

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 15/43, 15/24, 15/25, 15/26, 36, 37 und 38 der Flur 5, Gemarkung Eldena.

5. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,89 ha. Bruttobauland. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang Greifswald/Eldena.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch die westlich befindliche 1 ½ geschossige Wohnbebauung an der Rostocker Straße und durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und Grünland im Osten und Süden.

Der gesamte Teil der Fläche des Bebauungsplanes wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Als soziale Infrastruktureinrichtungen sind für das Plangebiet u. a. die Grete-Walter-Schule in der Hainstraße und der Kindergarten im Franz-Wehrstedt-Weg vorhanden. Beide haben die nötige Kapazität, um die Kinder des B-Plangebietes aufzunehmen. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls im Ortsteil Eldena.

6. Begründung der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Bebauungsgebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Vorgesehen ist die Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen.

Zulässig sind ebenfalls die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese Nutzungen sind nur im Erdgeschoß jedes einzelnen Gebäudes zulässig. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Charakter des Wohngebietes erhalten bleibt.

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

- o Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - o Anlagen für Verwaltungen
 - o Gartenbaubetriebe
 - o Tankstellen
- nicht zulässig sind.

Der Ausschluss dieser Nutzungen ist in dem Planungsziel begründet, vorrangig Wohnraum zu schaffen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Stellung der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 sowie im WA 3 und 4 von 0,4 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 sowie im WA 3 und 4 von 0,8 festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass nur die Flächen auf den Grundstücken versiegelt werden, die für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke unbedingt erforderlich sind und dass eine aufgelockerte Bebauung mit viel Grün zur Ausprägung des Ortsrandes entstehen kann, und dass weiterhin die Blickbeziehung vom Ortseingang Greifswald-Eldena durch das Baugebiet zum Elisenhain erhalten wird. Im WA 3 und 4 ist die Errichtung von Hausgruppen vorgesehen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Durch textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass die entstehenden Gebäude entlang des Grabens eine max. Traufhöhe von 4,00 m nicht überschreiten. Damit ist trotz allem eine optimale Dachgeschossausnutzung gewährleistet. Die maximale Firsthöhe wird entlang der Wolgaster Landstraße aus Gründen des Schallschutzes auf 10,00 m und ansonsten im Plangebiet auf 9,00 m festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder lassen unterschiedlichste Firstrichtungen zu.

Aus städtebaulichen Gründen wird entlang des Hohen Grabens eine Giebelständigkeit der Häuser zur Erschließungsstraße und entlang der Wolgaster Straße eine Traufständigkeit der Häuser zur Wolgaster Landstraße festgesetzt. Entlang des Hohen Grabens soll damit eine aufgelockerte Ortsrandbebauung erreicht werden, wäh-

rend zur Wolgaster Straße diese Festsetzung zur Bildung des Straßenraumes und aus Gründen des Schallschutzes genutzt wird.

6.3 Bauweise

Im Plangebiet soll vorrangig Bauland für Einfamilienhausbebauung geschaffen werden. Deshalb wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

6.4 Gestalterische Festsetzungen

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch die 1 ½ geschossige Bebauung der Rostocker Straße mit überwiegendem Satteldach und verputzten Fassaden. Das neu entstehende Wohngebiet soll einen eigenen Charakter entwickeln, wobei für die Gesamtentwicklung des Gebietes östlich und westlich der Rostocker Straße eine Einheit entstehen soll.

Die Wohnbebauung der Rostocker Straße entstand hauptsächlich in den 30er und 50er Jahren. Baulücken wurden in den 70er Jahren geschlossen.

Somit sind hier unterschiedliche Bauweisen vorzufinden. Typisch für diese Gebäude sind das herausgezogene Kellergeschoss (ca. 1,00 m über Geländeoberkante) und steile Dächer.

Das Bebauungsplangebiet wird diesem Gebiet vorgelagert, auf eine Fläche, die momentan unbebaut ist. Somit bestimmt die Bebauung des neu entstehenden Wohngebietes den für Greifswald wichtigen Ortseingang. Es soll ein harmonischer Übergang zur Landschaft gewährleistet werden und eine über die vorhandene Bebauungshöhe herausragende Bebauung ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund wird für das gesamte Plangebiet neben der Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen eine Dachneigung von 35 - max. 45 ° festgesetzt.

Untergeordnete Gebäude wie Garagen und Carports können flachere Neigungen aufweisen.

Das gesamte Plangebiet soll gekennzeichnet sein durch ein breites Spektrum an Variationsmöglichkeiten individuellen Bauens. Daher werden mehrere mögliche Farben der Dacheindeckung und Dachform zugelassen. Es sind Sattel- und Krüppelwalmdächer in rot-rotbrauner oder anthrazitfarbener Dacheindeckung möglich.

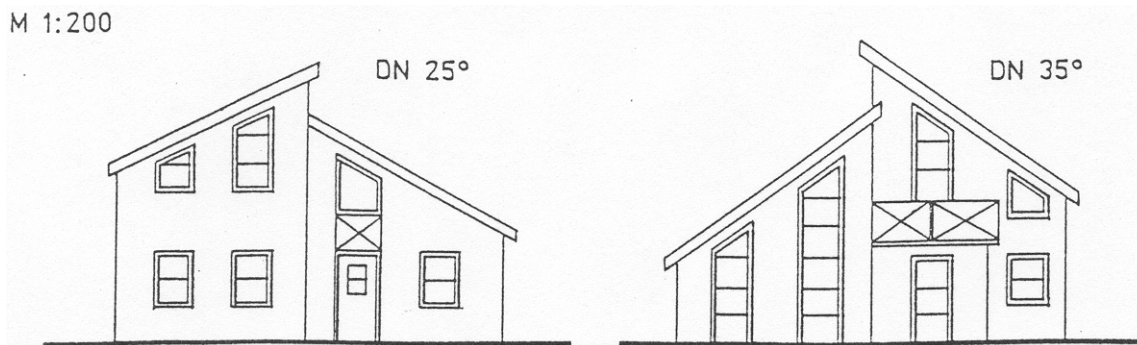
Das gilt auch für die Fassadengestaltung. Somit sind alle natürlichen Baustoffe wie Klinker, Putz und Holz ohne Einschränkung möglich. Kunststoffe werden ausgeschlossen.

Ein wichtiges gestalterisches Merkmal sind die Öffnungen in den Gebäuden. So sind Fenster in stehendem Format auszuführen und können durch Sprossen kleinteiliger gegliedert werden, um zu erreichen, dass die Proportionen des Hauses in Bezug auf eine kleinteilige Fassadengestaltung erreicht werden.

Die innere Bebauung des Gebietes westlich der Erschließungsstraße soll neue städtebauliche Werte vermitteln. Es soll die Möglichkeit gegeben werden, in einem Bebauungsplangebiet auch moderne Architektur zuzulassen.

Daher werden in diesem Bereich (WA 5) zusätzlich zu den Krüppelwalm- und Satteldächern kombinierte Dächer (versetzte Pultdächer) zugelassen.

Anhand von den nachfolgenden Skizzen soll gezeigt werden, welche Baumöglichkeiten bei der Wahl eines kombinierten Daches bestehen.



6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig sind.

Hiermit soll eine weitere Versiegelung und Bebauung verhindert und eine Durchgrünung gesichert werden.

Die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze kann in wassergebundener Decke, weitflächigem Pflaster oder mit Rasengittersteinen erfolgen.

6.6 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wolgaster Landstraße.

Diese Anbindung wurde durch das Straßenbauamt Stralsund jedoch nur unter Vorbehalt bewilligt, da ein absolutes Anbauverbot besteht und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landstraße nicht beeinträchtigt werden darf.

Es ist deshalb festgesetzt worden, im Bebauungsplan eine Fläche freizuhalten. Hier besteht die Möglichkeit, bei einer Erweiterung der Bauflächen über den Hohen Graben hinaus, über diese Fläche das Plangebiet zu erschließen.

Die Anbindung an die Wolgaster Landstraße könnte dann zurückgenommen werden.

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über eine mittig durch das Gebiet verlaufende, insgesamt 5,50 m breite Mischverkehrsfläche.

Diese endet im Süden in einem Wendehammer, bemessen für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug. Weiterhin werden im westlichen Bereich drei Stichstraßen mit einer Breite von 4,50 m vorgesehen.

Zur Verkehrsberuhigung erhält die Planstraße A in den Kreuzungsbereichen Aufpflasterungen. Weiterhin werden eine farbliche Trennung zwischen Fuß- und Radweg und Fahrbahn und Baumpflanzungen im Straßenbereich vorgesehen. Im Bereich der Wendeanlage werden Aufstellmöglichkeiten für Wertstoffbehälter vorgesehen. Ebenfalls befinden sich in diesem Bereich öffentliche Parkplätze.

Eine weitere Wendemöglichkeit wird im Bereich der Stichstraße im nördlichen Bereich vorgesehen. Auf Grund der Festsetzung von Hausgruppen ergibt sich eine

größere Anliegerzahl, so dass hier ein Wendehammer für größere Fahrzeuge nötig wird.

Als weitere öffentliche Verkehrsfläche wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser beginnt im Bereich der Wendeanlage und soll durch die Grünfläche verlaufen und an den ehemaligen Kleinbahndamm anbinden, der eine wichtige Fuß-Radwegverbindung in den Elisenhain darstellt.

In der Planzeichnung werden die Anbindepunkte des Fuß- und Radweges dargestellt, der Verlauf dieses Weges kann in der Grünflächenplanung relativ frei geplant werden. Hierfür sollen keine festen Vorgaben im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Eine weitere Fuß-Radwegverbindung besteht über den Europäischen Radwanderweg. Dieser soll an den Treidelpfad anschließen und verläuft über den Boddenweg und entlang der Wolgaster Landstraße nach Kemnitz. Die Realisierung dieses Weges ist für das Jahr 2001/2002 vorgesehen.

Im Bereich der Rostocker Straße befindet sich zurzeit keine Haltestelle des ÖPNV. Es ist vorgesehen, im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 68 - Am Eichenbrink - eine Haltestelle vorzusehen. Diese befindet sich dann in einer Entfernung von ca. 300-500 m vom Plangebiet.

6.7 Grünordnung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu vermeiden. Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet (Anlage 3.2 der Begründung).

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung wurden dabei ermittelt und bewertet. Es wurden auch geeignete Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt. Es wurde weiterhin darauf geachtet, den Erschließungsaufwand so gering wie möglich zu halten.

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen vorhandenen wertvollen Landschaftsbestandteile im südlichen Bereich (Kopfweiden und Mähwiese) werden durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Dieser Grünbereich spielt im Plangebiet eine wichtige Rolle, da diese Freifläche und der Spielplatz zu einem verbindenden Element für die Bewohner der Rostocker Straße, des B-Plangebietes - Am Hohen Graben - und - Am Eichenbrink - werden soll.

In diesem Bereich verläuft der Fuß- und Radweg mit Anbindepunkt an den ehemaligen Kleinbahndamm, der eine wichtige Fuß-Radwegverbindung zum Elisenhain darstellt. Ziel ist es, den Bereich gestalterisch und ökologisch aufzuwerten und dauerhaft als attraktive Grünverbindung zum Elisenhain zu erhalten.

Entlang der Wolgaster Landstraße soll durch die Baumpflanzungen der bereits teilweise vorhandene Alleencharakter gestärkt werden, um damit die Ortseingangssituation aufzuwerten. Außerdem wird hier die Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt, um zusammen mit den zu pflanzenden Bäumen einen Schutz bezüglich des Verkehrs auf der Wolgaster Landstraße zur Bebauung zu erreichen.

Auf den privaten Grundstücken wird die Anpflanzung von mindestens einem mittelgroßkronigem Baum z.B. eines hochstämmigen Obstgehölzes festgesetzt. Die Abgrenzung der Grundstücke soll durch Hecken erfolgen. Bei Anordnung von Zäunen sind diese durch Heckenpflanzungen zu ergänzen.

Damit soll auch innerhalb des Plangebietes ein gewisser Grünverbund erreicht werden, so dass weiterhin ein Einklang der Bebauung zum Ortseingang und der Landschaft bestehen kann. Im Bereich des Gewerbebetriebes, der sich westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, wird die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt, um eine optische Beeinträchtigung durch den Betrieb zu verringern.

Mit diesen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff innerhalb des B-Plangebietes ausgeglichen werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen außerhalb der künftig privaten Grundstücksflächen erfolgt durch die Hansestadt Greifswald, die Kosten für die Herstellung sind in die Gesamtkostenermittlung im Zusammenhang mit der Erschließung bzw. des Grundstückskaufpreises eingestellt.

Daher ist eine Zuordnungsfestsetzung in Anwendung der Regelung des § 1a i. V. m. § 135 BauGB nicht erforderlich.

6.8 Belange des Immissionsschutzes

Von der im Norden des Plangebietes gelegenen Wolgaster Landstraße gehen Emissionen aus. Es wurde zum B-Plan eine schalltechnische Beurteilung (Anlage 3.1 der Begründung) erarbeitet. Innerhalb dieser schalltechnischen Untersuchung wurde die Verträglichkeit der geplanten Nutzung (WA) mit dem Verkehrslärm der nördlich des Plangebietes verlaufenden Wolgaster Landstraße überprüft.

Anhand des Gutachtens wurde errechnet, dass bei einer Einzelhausbebauung an der Wolgaster Landstraße erst ab der dritten Grundstückstiefe eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) Tag und Nacht erreicht wird. An der Straße kommt es zu Überschreitungen von 11,6 dB(A) am Tag und 10,6 dB(A) nachts. Weiterhin sagt das Gutachten aus, dass eine geschlossene Fassadenfront direkt an der Straße die Folge hätte, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für alle dahinterliegenden Gebäude eingehalten werden.

Aus diesem Grund werden an der Wolgaster Landstraße Hausgruppen in einer Länge von ca. 35,00 m festgesetzt, so dass eine ziemlich geschlossene Bebauung erreicht wird. Damit ist laut Gutachten davon auszugehen, dass die dahinterliegenden Grundstücke durch die Riegelwirkung der Hausgruppen geschützt sind.

Für die Bereiche an der Wolgaster Landstraße wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

Für die Außenbauteile dieser Bauwerke resultiert daraus ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB(A). Dieser Wert ist nachzuweisen. Weiterhin ist bei Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, und nach Norden, Osten und Westen ausgerichtete Fenster besitzen, eine kontrollierte Lüftung (gem. VDI-Richtlinie 2719) anzuordnen.

Damit wird den Anforderungen im Hinblick auf den Verkehr auf der Wolgaster Landstraße in ausreichender Weise entsprochen.

Weiterhin ist das Ortseingangsschild versetzt worden, so dass hier eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt, was sich für die Wohngebäude bezüglich des Lärmschutzes weiterhin dienlich auswirkt.

Bezüglich des Lärmes der im südlichen Bereich des Bebauungsplanes angrenzenden Gewerbefirma wurde ein Lärmgutachten erarbeitet.

Dieses Gutachten sagt aus, dass zum Schutz der Wohnbebauung im Bebauungsplanplangebiet entlang der Grundstücksgrenze der Fa. Schimps eine Lärmschutzwand zwischen 2,50 - 4,50 m errichtet werden muss.

Allerdings wurden für die Berechnungen die ungünstigsten örtlichen Bedingungen angenommen, die tatsächlich jedoch gar nicht vorhanden sind. Aus diesem Grund erfolgten noch einmal eine Vorortbegehung mit dem zuständigen Gutachter und eine Überarbeitung des Gutachtens.

Als erstes ist aufzuführen, dass die Betriebszeiten der Firma an Werktagen von 7.00-16.30 Uhr liegen. An den Wochenenden und an Feiertagen wird nicht gearbeitet, d.h. das Metallteillager wird max. eine Stunde am Tag in der Zeit zwischen 7.00 und 16.30 Uhr also außerhalb der besonders schutzbedürftigen Ruhezeit genutzt (gem. Schallimmissionsprognose des Umweltamtes der Hansestadt Greifswald vom 26.1.1998). Die hier auftretenden Immissionen sind insofern als seltene Ereignisse zu werten.

Als zweites sind die Geräusche, hervorgerufen durch das Metallteillager im Außenbereich der Firma gemäß Vorortbegehung auf eine geringe Teilfläche beschränkt.

Daraus resultiert, dass abweichend vom ersten Gutachten nicht der ungünstigste Punkt für die emittierende Lärmquelle, sondern ein definierter Punkt der Schallabstrahlung zur Bewertung des Spitzenpegelkriteriums im geplanten Allgemeinen Wohngebiet herangezogen werden kann.

Danach ist davon auszugehen, dass bei den im Lärmgutachten gekennzeichneten Immissionspunkten (IP) im Obergeschoss mit einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums von max. 2dB(A) zu rechnen ist.

Die mit diesen geringfügigen Immissionsrichtwertüberschreitungen betroffenen Flächen können somit auf den äußeren der Bauflächen begrenzt werden.

Der Bau einer Lärmschutzwand in vorgenannter Höhe ist aus diesen Gründen nicht notwendig.

Durch die Neuvermessung des Gebietes hat sich ergeben, dass die Firma Schimps mit ihrer Grundstücksgrenze ca. 2,50 m näher an das Bebauungsplangebiet heranrückt. Dadurch bestand für den Inhaber der Firma die Möglichkeit, das Metallteillager besser zu nutzen und auch dem Betriebsparkplatz in diesem Bereich anzuordnen.

Somit ist eine neue Situation entstanden und es wurde die Entscheidung getroffen, eine ergänzende schalltechnische Untersuchung anfertigen zu lassen.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass eine 2,50 m hohe massive Einfriedung des Metallteillagers sichergestellt, dass an der nächstgelegenen Grundstücksgrenze das Spitzenpegelkriterium sowohl im Außenbereich als auch im Erdgeschoss eingehalten wird. In Höhe des ersten Obergeschosses muss allerdings mit einer Überschreitung von 1 dB(A) gerechnet werden. Dies wird als tolerierbar angenommen.

Bei den von dem Betriebsparkplatz ausgehenden Geräuschen ist mit keiner Überschreitung des Beurteilungspegels zu rechnen.

Für den Teil der massiven Einfriedung, der sich außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet, sollte mit dem Inhaber der Firma eine vertragliche Vereinbarung getroffen werden, in der geregelt wird, dass er die notwendige Fläche hierfür bereitstellt und die Wand an der vorgegebenen Stelle errichtet werden kann.

Auch diese Situation hat sich zwischenzeitlich wieder geändert, da der Inhaber der Metallbaufirma seinen Betrieb in ein Gewerbegebiet verlagert. Ein Bauantrag hierfür liegt bereits vor.

Auf dem jetzigen Betriebsgelände sollen Wohnungen und eine kleinere Pension entstehen. Für die Errichtung der Wohngebäude liegt ebenfalls ein konkreter Bauantrag vor.

Diese Nutzungen stehen in keinem Widerspruch zur angrenzenden Wohnbebauung des Plangebietes, so dass die Errichtung einer Lärmschutzwand nunmehr entfallen kann.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Ergas und Elektroenergie ist grundsätzlich möglich. Die äußere Erschließung bis zur Rostocker Straße ist bereits vorhanden. Entsprechende Vereinbarungen sind durch den Erschließungsträger sicherzustellen. Ebenfalls ist das Plangebiet durch die vorhandenen Versorgungsleitungen für Trinkwasser erschließbar.

Zwischenzeitlich fanden entsprechende Abstimmungen über die Form und Durchführung der trinkwassermäßigen Erschließung des Gebietes statt. Eine generelle Anschlussgenehmigung an das vorhandene Trinkwassernetz ist bereits erteilt worden.

Im Bereich der Wolgaster Landstraße, Abzweig Rostocker Straße liegt ein öffentlicher Schmutzwassersammler, so dass für das B-Plangebiet eine Anschlussmöglichkeit gegeben ist.

Die Ausführungsplanung hat den Abwasserwerk vorgelegen und die Einleitgenehmigung für die schmutzwasserseitige Erschließung wurde bereits erteilt.

Die Telekom AG beabsichtigt, in dem Gebiet ihr Netz auszubauen bzw. zu erweitern. Im Plangebiet liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes im Bereich der Wendeanlage ist ein Wertstoffcontainerstandort vorgesehen. Dieser Standort ist gut erreichbar und in diesem Bereich am wenigsten störend für das gesamte Plangebiet. Die Standplätze der Abfallbehälter sind entsprechend der Satzung über die Entsorgung vom 19.11.1996 und den Bestimmungen gem. § 43 LBauO herzurichten.

Die Anlieger an der südlichen und mittleren Stichstraße müssen am Entsorgungstag die Abfallbehälter an die Erschließungsstraße (Planstraße A) bringen, da Müllfahrzeuge in diesen Stichstraßen nicht wenden können.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e.V. ist für das Gebiet ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 qm/h erforderlich.

Die Löschwasserversorgung muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden gewährleistet sein. Hydranten müssen untereinander und von Gebäuden einen Abstand von max. 100 m haben. Löschwasserentnahmestellen müssen nach DIN 4066 gekennzeichnet werden.

8. Freiraumversorgung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird ein Spielplatz auf dem Flurstück 37 eingerichtet in einer Größe von ca. 1500 qm. Der Spielplatz soll gleichzeitig der Versorgung der Kinder der Rostocker Straße und der Kinder des B-Plangebietes Nr. 68 - Am Eichenbrink - dienen. Die Fläche wurde so gewählt, dass der Spielplatz von den einzelnen Gebieten her gut zu erreichen ist. Der Spielplatz ist in den Randbereichen zu begrünen.

9. Baugrund

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Bebaubarkeitsuntersuchung erarbeitet. Hieraus geht hervor, dass eine Bebauung mit Einfamilienhäusern im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Es ist jedoch abhängig vom jeweiligen Standort mit unterschiedlichsten Bedingungen für die Bebaubarkeit zu rechnen.

Im mittleren Teil des B-Plangebietes befindet sich eine Senke. Hier wird das Gelände nach Abtrag des Mutterbodens und der organischen Bildungen auf ca. 2,10 m HN mit Füllboden aufgefüllt. Die Aufschüttungen werden durch den Erschließungsträger sichergestellt.

Es wird empfohlen, die Gründung der geplanten Häuser auf einer Stahlbetongründungsplatte mit Frostschutzschürze vorzunehmen.

Die Gründungsaufwendungen würden durch Notwendigkeit der Anordnung eines Kieselpolsters unter Streifenfundamenten und erforderlicher Grundwasserabsenkung erheblich teurer werden.

Die Anordnung von Kellern in diesem Bereich ist grundsätzlich möglich, es wird jedoch empfohlen, hierauf zu verzichten, da auf Grund der Grundwasserabsenkung, dem umfangreichen Bodenaustausch und der Notwendigkeit einer wasserdichten Wanne erheblich erhöhte Kosten entstehen würden.

In der Bebaubarkeitsuntersuchung wurden an verschiedenen Bereichen Messungen bis zu 4,00 m Tiefe durchgeführt.

Für die einzelnen Baumaßnahmen wird empfohlen, konkrete, ergänzende Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen, um genaue Aufschlüsse für das einzelne Baugrundstück zu bekommen.

10. Altlasten

Hinweise auf Altlastverdachtsflächen im Plangebiet liegen dem Umweltamt und dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde nicht vor. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht ergeben, sind weitere Schritte mit den o. g. Ämtern abzustimmen.

11. Hochwasser

Das Plangebiet liegt teilweise im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens. Der Bemessungshochwasserstand des Generalplans Küsten- und Hochwasserschutz M/V liegt bei 2,90 m über HN.

Die Wolgaster Straße liegt im Bereich des B-Planes zwischen 3,90 m - 4,40 m, so dass die Gefährdung nur infolge Rückstau über den Hohen Graben auftreten kann. Der für das Plangebiet vor Hochwasser schützende Dammbalkenverschluss erwies sich nach Rücksprachen mit dem zuständigen Fachamt als nur bedingt realisierbar. Es müssen die Dammbalken gelagert und bei bestehender Hochwassergefahr eingesetzt werden.

Der Hochwasserschutz für die Wohngebiete Hoher Graben und Eichenbrink wird nunmehr über einen geschütteten Damm und entsprechender Sperrvorrichtung realisiert. Mit dieser Ausführung wird ein wirkungsvoller und bleibender Hochwasserschutz gewährleistet.

Bauseitig wurde ein ca. 3,00 m hoher Damm in den Ablaufgraben geschüttet, in dem das Stahlrohr mit vorgesetztem Stau eingebaut wurde.

Da jedoch im mittleren Bereich des Bebauungsplangebietes das Gelände teilweise auf 1,80 m HN abfällt, ist aus gestalterischen Gründen (die umliegende Bebauung liegt bei ca. 2,80 m HN) trotzdem vorgesehen, diesen Bereich auf ein Geländeniveau von ca. 2,50 m HN aufzuschütten.

Das mittlere Straßenniveau liegt ebenfalls bei 2,50 m HN. Im südlichen Bereich steigt das Gelände wieder auf ein Niveau von 2,80 - 3,20 m über HN.

12. Realisierung

Das Gelände des Bebauungsplanes befindet sich in städtischem Besitz. Die Erschließung wird durch die Hansestadt Greifswald vorgenommen. Die Durchführung der Erschließung und Baubeginn wurde 1998 realisiert, die Hochbebauung erfolgte anschließend.

13. Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können.

Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

14. Nachrichtliche Übernahmen

In unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung bisher nicht ermittelt werden konnte.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVObI. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen,

die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

15. Städtebauliche Wertermittlung

Größe des Plangebietes	ca. 4,89 ha	100%
davon Nettowohnbauland	ca. 2,1 ha	42,9 %
davon Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	ca. 0,09 ha	1,8 %
davon öffentliche Verkehrs- fläche	ca. 0,58 ha	11,8 %
davon öffentliche Grünfläche	ca. 0,29 ha	5,9 %
davon Maßnahmeflächen für Natur- und Landschaftszwecke	ca. 1,13 ha	23,3 %
davon Gräben und Unterhaltungs- streifen	ca. 0,70 ha	14,3 %

Es wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet ca. 23 Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser und ca. 15 Gebäude als Reihenhäuser errichtet werden können. Bei einer Zugrundelegung von 2 Wohnungseinheiten pro Gebäude und bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsziffer von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich eine Einwohnerzahl von ca. 190 Einwohnern.

Greifswald, den 23.4.2001

gez. v. d. Wense
Der Oberbürgermeister
