

Anlage 3 zum Beschluss Nr. B137-09/05 vom 21.03.2005

**Bebauungsplan Nr. 70
- Gärtnerei Soldmannstraße -**

Begründung

Amt für Bauwesen und Umwelt
Abt. Stadtplanung
Gustebiner Wende 12
Bearbeiter: Frau Rita Dux
Telefon: 03834 / 524233

Stand: Januar 2005

Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 70 - Gärtnerei Soldmannstraße -

	Seite
<u>Inhaltsverzeichnis</u>	
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Übergeordnete und örtliche Planung	3
3.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes	3
3.2 Inhalt des Landschaftsplanes	3
3.3 Rahmenplanstudie	3
4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	3
5. Städtebauliche Konzeption	4
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung	5
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
6.4 Äußere Gestaltung/ Festsetzungen nach LBauO M-V	6
6.5 Öffentliche und private Grünflächen	6
6.6 Verkehrliche Erschließung	6
6.7 Ver- und Entsorgung	7
6.8 Immissionsschutz	9
6.9 Hochwasserschutz	9
7. Prüfung der Umwelterheblichkeit	9
8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
9. Sonstige Fachplanungen	10
10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
11. Flächenbilanz	10

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei zwischen Grimmer Straße und Soldmannstraße soll zukünftig für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich vorbereitet werden.

Das von den früheren baulichen Anlagen geräumte Gebiet der ehemaligen Gärtnerei bietet sich durch seine verkehrlich günstige Lage, seine Innenstadtnähe und die unmittelbare Nachbarschaft zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 64 -Wohnpark Brauerei- als Wohnquartier an, weil damit eine Aufwertung des vormals gewerblich genutzten Gebietes als attraktiven Wohnstandort das formulierte Ziel „Stadt der kurzen Wege“ umsetzen kann.

Mit der Umsetzung der Planung stehen innenstadtnahe Baugrundstücke für die Schaffung von Wohneigentum zur Verfügung und stärken den Wohnstandort Fettenvorstadt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Altstadt in der Fettenvorstadt von Greifswald.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha und wird begrenzt von der Grimmer Straße im Norden, der Bebauung an der Loitzer Straße im Westen, der Soldmannstraße im Süden und dem Gelände der ehemaligen Brauerei im Osten. Es beinhaltet die Flurstücke 18/1, 20/1, 21, 39 der Flur 35 in der Gemarkung Greifswald.

3. Übergeordnete und örtliche Planung

3.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald weist entlang der Grimmer Straße ein ca. 50 m tiefes Band für ein Mischgebiet aus. Die restliche Fläche des Plangebietes soll als Wohnbaufläche genutzt werden.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Inhalt des Landschaftsplanes

Im Landschaftsplan von 1996 wird das Plangebiet als Fläche für eine Gärtnerei dargestellt. Durch die Nutzungsaufgabe soll die Fläche zukünftig das angrenzende Wohngebiet ergänzen.

3.3 Rahmenplanstudie

Für den gesamten Blockinnenbereich der Gärtnereifläche und dem Gelände der ehemaligen Brauerei ist ein städtebauliches Konzept erarbeitet worden, in dem die zukünftigen Wohngebiete über die Erschließungsstraßen verbunden werden sollen

Für den Mittelteil des Wohngebietes ist eine Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen, die auf den äußeren Baufeldern durch Geschosswohnungsbau ergänzt werden sollten.

Für das östliche Baufeld des Bebauungsplanes Nr. 70 wurde dieser Planansatz verworfen und durch eine Reihenhausbauung ersetzt.

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Gelände der Gärtnerei wurde nach der Stilllegung des Betriebes nach der Wende geräumt und liegt seitdem brach. Zurzeit ist lediglich noch eine baufällige Villa / Gartenhaus auf dem Gelände vorhanden, die im Zuge der Erschließung abgerissen werden soll. Die umliegende Bebauung ist sehr heterogen. So steht der 2- bis 3-geschossigen Blockrandbebauung an Grimmer und Loitzer Straße eine Mischbebauung an der Soldmann-

straße gegenüber. Hier befindet sich neben zwei Einfamilienhäusern (eins davon aus neuerer Zeit) ein Fuhrunternehmen mit langgestreckten Flachbauten, die in keiner Weise mit der 4-geschossigen Front des Krankenhauses an der Südseite der Soldmannstraße korrespondieren.

Umgebende vorrangige Nutzungen sind das Wohnen an der Grimmer und Loitzer Straße untersetzt mit kleinen Handels- und Gewerbebetrieben, der erwähnte Botanische Garten der Universität, Das ehemalige Brauereigelände und die gegenüberliegende Kinderklinik. Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Sollten Bodendenkmale vorhanden sein, was derzeit nicht bekannt ist, sind sie höchstens in tieferen Bodenschichten zu finden, da die Geländeoberfläche durch den Intensiv-Gartenbau und die Gebäude im Lauf der Jahre stark überformt wurde.

Die Brache wird zurzeit für wildes Parken südlich der Grimmer Straße genutzt.

5. Städtebauliche Konzeption

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist, wie bereits dargestellt, ein weiterer Schritt zur Neuordnung des gesamten Blockinnenbereiches zwischen Grimmer Straße, Münterstraße, Soldmannstraße und Loitzer Straße. Er stellt einen Teilabschnitt einer möglichen Bebauung von Brauerei- und Gärtnergelände dar, wie sie in einer vorgeschalteten Rahmenplanstudie dargestellt ist. Daher nimmt die innere Erschließung des Plangebietes bereits Rücksicht auf die künftige Anbindung der östlich gelegenen Flächen (B-Plan Nr. 64).

Generelles Ziel der Planung ist die bauliche Verdichtung im Bestand durch innenstadtnahe Wohnbauten, die trotz hoher baulicher Ausnutzung der Grundstücke eine intensive Durchgrünung des Plangebietes erfahren sollen.

Das Plangebiet soll zukünftig eine verdichtete Reihenhausbauung aufnehmen, um die Möglichkeit der Eigentumsbildung in innerstädtischer Lage anzubieten.

Der mittlere Bereich der Gesamtwohnanlage wird in Abstimmung mit dem benachbarten Bebauungsplan eine 2-geschossige Reihenhausbauung erhalten.

Für die Bebauung im WA 3- Gebiet ist eine offene Bebauung mit kleinen Hausgruppen geplant.

Mit der Neubebauung des Flurstücks 21 an der Grimmer Straße 81 soll ein Teil der großen Lücke in der Blockrandbebauung entlang der Grimmer Straße wieder geschlossen werden.

Gestalterisch sollen die Gebäude der Eigenart der durch gründerzeitlichen Bebauung geprägten näheren Umgebung entsprechend überwiegend mit Putzfassaden versehen werden. Verblendmauerwerk soll den Anteil von 30 v.H. nicht überschreiten und ist im Farbspektrum ziegelrot bis rotbraun anzusiedeln. Fenster sind grundsätzlich in stehenden Formaten auszuführen. Größere Anlagen, wie Schaufenster, etc. entstehen durch Addition dieser Elemente.

Im WA 1-Gebiet sind Sattel- und Pultdächer zulässig, die eine Neigung von 30°- 45° haben. Im WA 2-Gebiet sind Sattel- und Pultdächer festgesetzt, die eine Neigung von 15°- 45° erlauben.

Für die Gebäude im WA 3-Gebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 30° vorgesehen.

Diese unterschiedlichen Dachneigungen sollen eine sehr differenzierte Dachlandschaft entstehen lassen, die insgesamt eine moderne Bauweise ergeben, wobei die Pultdächer gerade für Gebäudevorsprünge oder in Kombination mit Satteldächern eingesetzt werden sollen.

Im Bereich des MI- Gebietes, der Baulücke an der Grimmer Straße, ist ein Satteldach mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig. Das Satteldach ist die vorherrschende Dachform in der Grimmer Straße und bietet die günstigste Voraussetzung für eine geschlossene Straßenrandbebauung.

Der gestalterische Übergang zu den verbleibenden Gärten entlang der Loitzer Straße am

Westrand des Plangebietes wird durch die Anlage von privaten Gärten und eines Gehölzstreifens hergestellt.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Die allgemeinen Wohngebiete sollen vorrangig dem Wohnen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund werden folgende allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Insgesamt ist die Notwendigkeit der Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfes bereits jetzt in der näheren Umgebung gesichert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite existieren schon zwei Lebensmittelmärkte und alle weiteren Güter können in der Altstadt erworben werden.

Für kleinere Gewerbebetriebe sollte das Mischgebiet entlang der Grimmer Straße genutzt werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig, da dies in diesem relativ kleinen Wohngebiet abseits der Hauptstraßen nur zu übermäßigen Störungen führen würde.

Zulässig sind somit Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Diese Nutzungen sind in der Fattenvorstadt unterrepräsentiert und sollten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes angeboten werden. Die Nähe zum Bahnhof und die Lage an der Grimmer Straße und den Kliniken erlauben auch die Ansiedlung einer Pension oder eines Hotels, wobei keine Störung der Wohnruhe in den Nachtstunden verursacht werden soll.

Für eine freiberufliche Tätigkeit ist die Inanspruchnahme der Nutzfläche von Wohnhäusern bis zu 50 % möglich.

Mischgebiet

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Mischgebiet ergibt sich bereits aus der zur Verfügung stehenden Fläche. Das Mischgebiet umfasst lediglich ein Grundstück von ca. 500 qm Fläche, die nicht ausreichend sind für die oben genannten Nutzungen.

Aus diesem Flächenangebot ergibt sich auch die Einschränkung hinsichtlich möglicher Vergnügungsstätten. Die Festlegung einer Höchstgrenze von 100 qm Nutzfläche erscheint gerade noch vertretbar im Erdgeschoss des Gebäudes in der Grimmer Straße. Die Anlieferung einer gewerblichen Einrichtung in der Grimmer Straße hat ebenfalls nur von der Straßenseite aus zu erfolgen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet wird die Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0.4 festgesetzt, da der Bau von Reihenhäusern eine hohe Ausnutzung der relativ kleinen Grundstücke erfordert. In dem westlichen Baufeld ist eine Reihenhausbauung mit zwei bis drei Geschossen zulässig, da hier eine höhenmäßig differenzierte Dachlandschaft entstehen lassen soll. Die Hausgruppen dürfen eine Gesamtgebäuelänge von 50 m nicht überschreiten, womit eine Riegelbauung verhindert werden soll und eine ausreichende Belüftung und Besonnung gewährleistet wird. Die mittleren Baufelder sind in Anlehnung an das benachbarte Bebauungsplangebiet mit maximal zwei Vollgeschossen in Reihenhäusern zu bebauen.

Die ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze dürfen auch mit einem Carport bebaut werden. Auf eine einheitliche Gestaltung zusammenstehender Carports ist zu achten.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeine Wohngebiete

Das Baufeld im WA 1-Gebiet erhält eine einseitige Grenzbebauung an der östlichen Plangrenze und bildet dabei eine gemeinsame Hausgruppe mit dem zulässigen Gebäude auf dem Brauereigelände. Zusätzlich wird dies durch die Festsetzung einer Baulinie gefordert.

Das WA 2 erhält zwei Baufelder für den Bau von Hausgruppen. An der Planstraße B sind Gemeinschaftsstellplätze vorrangig für das südliche Baufeld angeordnet.

Für die Hausgruppen innerhalb des WA 3-Gebietes ist ein durchgehendes Baufeld mit einer Baugrenze ausgewiesen, um genügend Spielraum für die Anordnung der Gebäude entlang der Planstraße B zu erhalten. Die Straßenführung und die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Abschnitt wird keine einheitliche Ausrichtung der Reihenhäuser erlauben.

Mischgebiet

Für das Mischgebiet ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, da die Baulücke an der Grimmer Straße geschlossen werden soll.

6.4 Äußere Gestaltung/ Festsetzungen nach LBauO M-V

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der jeweiligen Baumaßnahmen in das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild werden die Festsetzungen zur Baukörpergliederung, Fassadengestaltung, zu Fensterformaten, Dachneigung und -formen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Gestaltung der Gebäude ist in Anlehnung an das benachbarte Brauereigelände als auch der umliegenden vorhandenen Bebauung festgelegt worden. Die Fassade ist überwiegend in Putz auszuführen, wobei der Sockel und Fassadenteile in Verblendmauerwerk abgesetzt werden können. Der Putz bietet eine vielfältige Farbgestaltung, so dass hier ein lebendiger, moderner Stadtteil entstehen kann.

Die Wahl der Dachformen bekräftigt diese Entwicklung, da sowohl Satteldächer als auch Pult- und Flachdächer zugelassen werden.

Die Lage des Plangebietes in 2. Reihe zu den Hauptverkehrsstraßen erlaubt hier eine großzügige Gestaltung der Gebäude. Auf die Ausweisung einer Hauptfirstrichtung für die Baufelder wurde verzichtet, da die unterschiedlichen Dachformen keine einheitliche Ausrichtung zulassen.

6.5 Öffentliche und private Grünflächen

Der Bebauungsplan weist nur kleine private Grünflächen aus, die für die Bepflanzung mit Laubbäumen genutzt werden sollen. An der westlichen Grenze des WA 2 sollen die Bäume zur Begrünung des angrenzenden Straßenraumes dienen.

An der westlichen und südlichen Grenze des Baugebietes WA 3 ist ein Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher anzulegen. Der Gehölzstreifen dient als Sichtschutz für die Freiflächen und dient der Durchgrünung des Wohngebietes.

Im Bereich der Planstraße B sind die öffentlichen Parkplätze zu begrünen.

Für öffentliche Grünflächen steht innerhalb des Plangebietes kein Raum zur Verfügung. Ein Spielplatz für Kleinkinder ist in dem Bebauungsplan für das benachbarte ehemalige Brauereigelände ausgewiesen.

6.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes führt über das Flurstück 39 an der Soldmannstraße und zwar über die Planstraße A. Die zur Verfügung stehende Fläche hat eine Gesamtbreite von 8 m und ist mit einer 5,50 m breiten Verkehrsfläche mit beidseitigen Grünstreifen auszubauen.

Die Erschließung des Plangebietes sollte ursprünglich nur über das Brauereigelände angebunden werden. Da die Verwirklichung beider Vorhaben jedoch zeitlich unabhängig

realisierbar sein soll, wurde für jedes Plangebiet eine eigene äußere Erschließung notwendig, die aber miteinander zu einem Erschließungsring verbunden werden. Die Planstraße B ist in dem nördlichen Abschnitt so angelegt, das eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge gegeben ist, die nach dem Anschluss an die Grimmer Straße über das Brauereigelände kein Rückbau erfordert.

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

Erschließung PKW/LKW:

Von der Soldmannstraße führt die Planstraße A mit einer für den Begegnungsverkehr PKW/LKW ausreichenden Fahrbahnbreite von 5,50 m in das Plangebiet, parallel begleitet von schmalen Grünstreifen.

Der Kreuzungsbereich zur Planstraße B beinhaltet die Möglichkeit der Anbindung des Brauereigeländes. Die Planstraße B ist als eine u-förmige Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m geplant und bietet am nordöstlichen Knickpunkt eine weitere Möglichkeit zur Anbindung des Brauereigeländes. Entlang der u-förmigen Erschließung sollen die privaten Stellplätze auf den Grundstücken in überwiegend senkrechter Aufstellung angelegt werden.

Im mittleren Teil der Planstraße B ist der Kreuzungsbereich so auszubauen, das dieser eine Wendeanlage für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug bietet.

Im südlichen Randbereich werden 5 öffentliche Stellplätze angelegt.

Erschließung Fußgänger/Radfahrer

Da die künftige Verkehrsbelastung durch den nur lokalen Kfz-Verkehr als eher gering einzuschätzen ist, können Radfahrer und Fußgänger diese Straßen mitbenutzen, sie werden daher als Mischverkehrsflächen ausgewiesen. Der kurze Weg zur Innenstadt wird durch die Anbindung an das Wegenetz im Brauereigelände und den dortigen direkten Zugang zur Grimmer Straße gewährleistet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird durch das Stadtbusliniennetz erschlossen.

Die Haltestellen befinden sich an der Wendeschleife Loitzer Straße/ Grimmer Straße. Des Weiteren ist der Bahnhof fußläufig zu erreichen, wo sich der zentrale Busbahnhof befindet und alle Buslinien zusammentreffen.

6.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist dank seiner zentralen Lage und seiner früheren Nutzung grundsätzlich an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Im Geltungsbereich wird daher eine vollständige Neuerschließung unter Nutzung der vorhandenen Anschlußpunkte an die öffentlichen Netze notwendig.

Wärmeversorgung

Die Wärmeenergieversorgung des gesamten Plangebietes kann mit Fernwärme erfolgen. Hierzu besteht die Möglichkeit für jedes Gebäude eine separate Hausanschlussstation vorzusehen. Die technischen Voraussetzungen sind mit der Erschließungsplanung abzustimmen. Besonders hinsichtlich der sensiblen Nachbarschaftsbebauung (Kliniken, Botanischer Garten) sollte auf eine Minimierung von Luftschadstoffen geachtet werden und einer Beheizung der Gebäude mit Fernwärme vor konventionellen Anlagen der Vorzug gegeben werden. Die vorhandene Thyssen-Thermo-Insel stellt die Wärme auf sehr umweltschonende Weise durch Kraft-Wärme-Kopplung und durch eine Wärmepumpe (Wärme aus der Luft) zur Verfügung.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist ebenfalls möglich. Die äußere Erschließung ist bereits vorhanden. Erdgasleitungen liegen in der Soldmannstraße als auch in der Grimmer Straße.

Stromversorgung

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes soll die vorhandene Trafo-Station am Südrand des B-Plangebietes Nr. 64 durch eine neue Anlage ersetzt werden. Eine Neuerrichtung an diesem alten Standort wird seitens der Stadtwerke Greifswald (SVG) aufgrund des vorhandenen Netzes bevorzugt. Die Sicherung der Fläche erfolgte im Bebauungsplan Nr. 64. Die vorhandene Station ist nicht in Rechtsträgerschaft der SVG und muß auch daher vor dem Errichten einer neuen Station gänzlich demontiert sein.

Innerhalb des Plangebietes ist mindestens ein Kabelverteilerschrank nötig, der in Höhe der Gemeinschaftsstellplätze in der Planstraße B anzuordnen ist.

Die im Plan gekennzeichneten Leitungen sind 0.4 kV-Kabel zur Versorgung der Villa, die mit der Erschließung des Geländes entfernt werden müssen.

Die Neuerschließung erfolgt im öffentlichen Straßenraum.

Trinkwasser

Bei der Erschließungsplanung sind die vorhandenen Anschlüsse in der Grimmer Straße DN 150 GG und in der Soldmannstraße DN 200 AZ zu berücksichtigen und zwischen den Anschlußpunkten eine Ringverbindung herzustellen. Einzelheiten der trinkwasserseitigen Erschließungsplanung sind im Konzept mit den Wasserwerken abzustimmen und bestätigen zu lassen.

Löschwasser

Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist ebenfalls mit der Neuerschließung zu sichern. Für das Mischgebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96 qm/h und für das Wohngebiet von 48 qm/h erforderlich. Löschwasserentnahmestellen müssen untereinander und zu Gebäuden einen Abstand von maximal 100 m aufweisen. Die Löschwasserversorgung muss mindestens über 2 Stunden gewährleistet sein.

Abwasser

Die schmutzwasserseitige Erschließung des Plangebietes ist über einen vorhandenen Schmutzwassersammler DN 200 in der Grimmer Straße und einen weiteren in der Soldmannstraße gesichert. In beiden Straßen sind Anschlusskanäle vorhanden, die genutzt werden sollten. Die genaue Lage der Leitungen ist bei dem Abwasserwerk der Hansestadt Greifswald zu erfragen.

Regenwasser

Die Regenentwässerung vom Gelände der Gärtnerei verläuft analog zum ehemaligen Brauereigelände derzeit unter der Grimmer Straße hindurch und mündet innerhalb des Garagenkomplexes in einem offenen Graben. Das Wasser dieses Grabens wird über das Schöpfwerk an der Eisenbahnbrücke in den Ryck gepumpt. Dieses Entwässerungssystem ist aber zurzeit nur begrenzt nutzbar. Durch Schlamm und Sandablagerungen ist der hydraulische Querschnitt stark eingeschränkt.

Die Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet soll über den neu zu bauenden Regenwasserkanal DN 700 nördlich der Grimmer Straße erfolgen.

Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur Bahnparallele wurde die Dimensionierung des benötigten Kanals zur Ableitung des Oberflächenwassers erhöht, um auch das Regenwasser aus den Bebauungsplangebietes Nr. 70 -Gärtnerei Soldmannstraße -, Nr. 64 - Wohnpark Brauerei - und Nr. 91 - EKZ Grimmer Straße - zu gewährleisten. Mit der Erschließungsplanung sind die erforderlichen Abstimmungen nachzuweisen. Die Entwässerung des Plangebietes ist somit abhängig von der Realisierung des Kanals innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 91.

Müllentsorgung/ Wertstoffe

Die Müllentsorgung wird über die haushaltsbezogene Mülltonne erfolgen. Die benötigten Behälterstandorte sind auf den privaten Grundstücken anzulegen.

Im benachbarten Bebauungsplangebiet ist mit dem Entwurf 2. Durchgang an der Sold-

mannstraße ein Wertstoffbehälterstandort festgesetzt worden, der für beide Wohngebiete ausreicht.

Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt werden. Gleichzeitig wird beabsichtigt, gegebenenfalls abhängig vom Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsprüfung, das Breitbandkommunikationsnetz (BK) aufzubauen bzw. zu erweitern.

6.8 Immissionsschutz

Für die Bebauung an der Grimmer Straße sind im MI-Gebiet wegen der Verkehrsemissionen gem. Isophonenkarte des Straßenverkehrs atlas der Hansestadt Greifswald die Nachtwerte um 6 bis 10 dB(A) überschritten, so dass die Festsetzung des Lärmpegelbereiches III für das Mischgebiet erforderlich wird. An der Nordseite des Gebäudes sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern der Schallschutzklasse III mit kontrollierter Lüftung für Aufenthaltsräume notwendig. Zusätzlich empfiehlt sich die Anordnung der Wohn- und Schlafräume zum Blockinnenbereich. Der Bebauungsplan setzt im Planteil B zusätzlich fest, dass zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen die Außenbauteile der Gebäudeseite zur Grimmer Straße ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB erbringen müssen.

Das Wohngebiet reicht im Südwesten des Plangebietes an das Grundstück eines Fuhrbetriebes in der Soldmannstraße heran. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 64 - Wohnpark Brauerei - wurde der Betrieb mit untersucht und keine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte für ein WA (allgemeines Wohngebiet) von tags 55 dB(A) und nachts 40dB(A) festgestellt. Die Untersuchung ergab einen flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Grundstück von tags 35 dB(A) und nachts 22 dB(A). Da die Werte deutlich unter den Orientierungswerten liegen, ist von keiner Beeinträchtigung für die zukünftige Wohnbebauung auszugehen.

6.9 Hochwasserschutz

Das Plangebiet erreicht im Norden eine Höhe von ca. 1,7 m über HN und steigt in Richtung Süden auf 3.10 m über HN an. Der nördliche Bereich liegt somit unter der Hochwasserbemessungsgrenze von 2.90 m über HN.

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus in der Grimmer Straße wird im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung oder Büroräume erhalten. Die Wohnnutzung beginnt somit erst im 1.Obergeschoss und damit oberhalb der Bemessungsgrenze für Hochwasser.

Die Wohnbebauung wird ab einer Höhe von ca.2.30 m bis 2.50 m über HN beginnen. Diese geplanten Reihenhäuser werden ein zweites Geschoss und somit auch Räume oberhalb der geforderten 2.90 m über HN erhalten.

Eine Gefährdung der Bewohner vor Hochwasser wird zusätzlich durch den geplanten Bau des Sperrwerkes in der Ryckmündung abgewehrt.

7. Prüfung der Umwelterheblichkeit

Die Umweltverträglichkeitsprüfung für städtebauliche Projekte ist ab einer Größe von 10 ha neu zu versiegelnder Fläche vorgeschrieben. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von 0,85 ha, wovon ca. 0,5 ha durch den Bau der Straße und den Hochbau versiegelt wird.

Eine Kumulierung dieses Plangebietes mit anderen Vorhaben, wodurch die Obergrenzen überschritten werden, liegt nicht vor.

Die unterste Grenze für eine allgemeine Vorprüfung liegt bei 2 ha neu zu versiegelnder Fläche. Auch dieser Wert wird nicht erreicht.

Für den Bebauungsplan Nr. 70 -Gärtnerei Soldmannstraße- ist weder eine allgemeine

Vorprüfung noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Umsetzung der Planung dient der nachhaltigen Stadtentwicklung und stärkt den Wohnstandort Fettenvorstadt. Die zentrale Lage des Plangebietes soll für den Bau von Reihenhäusern zur Bildung von Wohneigentum genutzt werden. Eine Aufwertung der brachliegenden Flächen und das gemeinsame städtebauliche Konzept auch für das benachbarte Gelände der ehemaligen Brauerei sollen für die Entstehung eines attraktiven Wohnquartiers sorgen.

9. Sonstige Fachplanungen

Nach Information des Landesamtes für Katastrophenschutz ist das Gelände nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Für die Umsetzung der Planung ist eine Neuordnung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	0,850 ha
WA 1	0,070 ha
WA 2	0,240 ha
WA 3	0,290 ha
MI	0,051 ha
Verkehrsfläche	0,184 ha
Verkehrsgrün	0,015 ha

Hansestadt Greifswald, den 21.03.2005

gez. König
Der Oberbürgermeister