

Anlage 3 zum Beschluss Nr. B448-24/12 vom 02.04.2012

**Ergänzung und 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 70 – Gärtnerei Soldmannstraße –
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Begründung

Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde
Bearbeiterin: Frau Schätzchen
Tel.: 03834 / 524235

Stand: 05.01.2012

Inhalt

I Ziele Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	4
1 Anlass und Ziel der Planung	4
2 Räumlicher Geltungsbereich	4
3 Übergeordnete und örtliche Planung	5
3.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes	5
3.2 Inhalt des Landschaftsplanes	5
3.3 Rahmenplanstudie	5
3.4 Entwicklungskonzept „Fettenvorstadt“	5
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
6.1.1 Allgemeine Wohngebiete / Gemeinbedarfsfläche	8
6.1.2 Gemeinbedarfsfläche	9
6.1.3 Mischgebiet	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
6.4 Äußere Gestaltung/ Festsetzungen nach LBauO M-V	10
6.5 Grünordnung	10
6.6 Verkehrliche Erschließung	11
6.6.1 Erschließung Fußgänger/Radfahrer	11
6.6.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
6.7 Ver- und Entsorgung	11
6.7.1 Wärmeversorgung	11
6.7.2 Stromversorgung	11
6.7.3 Trinkwasser	12
6.7.4 Löschwasser	12
6.7.5 Abwasser	12
6.7.6 Regenwasser	12
6.7.7 Müllentsorgung/ Wertstoffe	12
6.7.8 Telekommunikation	12
6.8 Brandschutz	12
6.9 Immissionsschutz	13
6.10 Hochwasserschutz	13
7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	14
7.1 Stadtentwicklung	14
8 Flächenbilanz	14

9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
10 Kosten	14
II Umweltbetrachtungen	15
1 Einleitung	15
1.1 Allgemeines	15
1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	15
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	16
2.1.1 Schutzgut Mensch	16
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
2.1.3 Schutzgut Boden	17
2.1.4 Schutzgut Wasser	17
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima	17
2.1.6 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild	17
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	18
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	18
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
Minimierung	18
2.3.1 Schutzgut Mensch	18
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
3 Zusätzliche Angaben	19
3.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	19
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

I Ziele Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 70 „Gärtnerei Soldmannstraße“ wurde ursprünglich das Ziel verfolgt, das Gelände der ehemaligen Gärtnerei zwischen Grimmer Straße und Soldmannstraße für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich vorzubereiten. Das von den früheren baulichen Anlagen beräumte Gebiet der ehemaligen Gärtnerei bietet sich gemäß Begründung durch seine verkehrlich günstige Lage, seine Innenstadtnähe und die unmittelbare Nachbarschaft zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 64 „Wohnpark Brauerei“ als Wohnquartier an, weil durch eine Aufwertung des vormals gewerblich genutzten Gebietes zum attraktiven Wohnstandort das formulierte Ziel „Stadt der kurzen Wege“ umgesetzt werden kann.

In Übereinstimmung mit dieser generellen Zielsetzung soll das Plangebiet nunmehr mit einem Altenpflegezentrum des Pommerschen Diakonievereins e.V. mit stationärer Pflege, Tagespflegeplätzen und betreutem Wohnen bebaut werden. Es ist mit einer kurzfristigen Umsetzung zu rechnen (Baubeginn bis März 2012), da das Altenpflegezentrum am bisherigen Standort geschlossen werden muss.

Das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei bietet sich durch seine verkehrlich günstige Lage und seine Innenstadtnähe als Wohnquartier gerade für Personen mit eingeschränkter Mobilität an.

Ziel der Planung (Ergänzung und 1. Änderung) ist die Anpassung des Bebauungsplans an die spezifischen Anforderungen des Altenpflegezentrums. Geändert werden insbesondere:

- **Gemeinbedarfsfläche:** Für das Pflegezentrum sind besondere, funktional bedingte Anforderungen zu erfüllen; der Bereich wird deshalb als Gemeinbedarfsfläche aus dem allgemeinen Wohngebiet ausgegliedert bleibt damit ausschließlich sozialen / gesundheitlichen Nutzungen vorbehalten.
- **Verkehrsflächen:** Wegen des dauerhaft einheitlichen Grundstückseigentums im Planbereich kann die innere Erschließungsstraße als private Verkehrsfläche angelegt werden. Die Lage der inneren Erschließungsstraße wird entsprechend des Platzbedarfs des Pflegezentrums nach Osten verschoben. Auf eine verkehrstechnische Anbindung des östlich angrenzenden Bereichs kann angesichts der ungewissen Realisierungsabsichten für diesen Bereich verzichtet werden.
- **Geltungsbereich:** durch Einbeziehung des Flurstücks 20/3 kann die Lücke an der Grimmer Straße geschlossen und somit die Immissionsbelastung im Blockinnenbereich deutlich reduziert werden. Um zu verhindern, dass für den Neubau an der Grimmer Straße unterschiedliche planungsrechtliche Grundlagen gelten (§ 30/34 BauGB), wird das Plangebiet um das Flurstück 20/3 erweitert.

Angesichts der Lage im Innenbereich nach § 30 / 34 BauGB sowie der baulichen Vorprägung kann die Ergänzung und 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden (Maßnahme zur Nachverdichtung eines Blockinnenbereichs). Die zulässige Grundfläche bleibt mit 3.471qm deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000qm. Nach UVPG bzw. Landes-UVP-Gesetz besteht für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Altstadt in der Fettenvorstadt von Greifswald. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,97 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, 20/3, 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. 50m tiefes Band für ein Mischgebiet aus. Die restliche Fläche des Plangebietes soll gemäß Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche genutzt werden.

Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke) sind in allgemeinen Wohngebieten zulässig, so dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der Art der Bodennutzung eingehalten sind.

Die Ergänzung und 1. Änderung ist wie der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Inhalt des Landschaftsplanes

Im Landschaftsplan von 1995 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 wurde Ende des alten Jahrtausends ein städtebauliches Konzept („Rahmenplanstudie“) erarbeitet. Die Rahmenplanstudie sieht einen inneren Erschließungsring vor, der über zwei Zufahrten von der Soldmannstraße aus erreicht wird. Um eine zeitlich getrennte Umsetzung der einzelnen Bereiche zu ermöglichen, wurde abschnittsweise an der Erschließungsstraße jeweils eine Wendemöglichkeit für das dreiachsige Müllfahrzeug vorgesehen.

Das Konzept lag der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 70 sowie des benachbarten Bebauungsplans Nr. 64 „Wohnpark Brauerei“ (Planungsstand Entwurf 30.05.2000) zugrunde. Beide Bebauungspläne weisen zur Grimmer Straße hin Mischgebiete und ansonsten Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) aus. Die GRZ ist für die Mischgebiete auf 0,6 für die Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt, die GFZ variiert zwischen 0,8 und 1,2.

Angesichts der spezifischen Nutzung im Plangebiet wird der durchgehende Erschließungsring für die vorliegende Planung jedoch verworfen. Eine fußläufige Verbindung der Gebiete ist bei entsprechenden Anschlüssen im Bereich der ehemaligen Brauerei weiterhin möglich.

3.4 Entwicklungskonzept „Fettenvorstadt“

Das 2010 erstellte Entwicklungskonzept „Fettenvorstadt“ gibt für den Bereich zwischen Grimmer Straße und Soldmannstraße die Empfehlung: „Entlang der Grimmer und Loitzer Straße wird im Sinne des Immissionsschutzes eine Schließung bestehender Baulücken mit einer straßenbegleitenden Bebauung angestrebt. ... Die Umsetzung der Bebauungspläne „Ehemalige Brauerei“ und „Gärtnerei Soldmannstraße“ sollte im Sinne einer optimierten Wohnqualität in deutlich geringer verdichteter Form als die Bebauung an den Hauptstraßenachsen sowie in einer energetisch optimierten Gebäudeausrichtung erfolgen.“

Der Schließung der geschlossenen Bebauung an der Grimmer Straße wird mit der Erweiterung des Plangebiets Rechnung getragen.

Insbesondere die Aussagen bezüglich Verdichtung und Gebäudeausrichtung stehen aber im Widerspruch zu den Erfordernissen einer Pflegeeinrichtung, deren Ansiedlung ansonsten im Entwicklungskonzept berücksichtigt wurde (S.20: „Entsprechend der für die nächsten Jahre noch prognostizierten Zunahme der Gruppe der älteren und sehr alten Menschen an der Gesamtbevölkerung wird auch die Anzahl der Pflegebedürftigen noch weiter ansteigen. Der

Bau von Pflegeheimen und altersgerechten Wohnungen kann ... auch bei Berücksichtigung der Bedarfsentwicklung in überschaubarer Zukunft vom freien Markt hinreichend abgedeckt werden. ... Was die Fettenvorstadt betrifft eröffneten im Jahr 2010 in der Grimmer Straße zwei Häuser für betreutes Wohnen. ... Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Soldmannstraße plant zudem ein karitativer Träger die Schaffung einer betreuten Wohneinrichtung für Ältere und Menschen mit Behinderung.“)

Für ein Pflegezentrum mit stationärer Pflege bestehen schon wegen der funktionalen Erfordernisse eindeutige Vorgaben hinsichtlich Baukörpertypologie und -ausrichtung. Eine Aufteilung in separate Gebäude scheidet aus. Auch die vorgeschlagene Südausrichtung ist angesichts der funktionalen Erfordernisse einer Pflegeeinrichtung (2-hüftiger Grundriss mit innerem Erschließungskorridor) weder umsetzbar noch energetisch vorteilhaft, da hierbei die Hälfte der Zimmer eine reine Nordausrichtung erhalten würde.



Abbildung 1 Blick Richtung Westen

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 mit einem schuppenartigen Nebengebäude auf dem Gelände vorhanden. Beide Gebäude sollen im Zuge der Erschließung abgerissen werden.

Im Plangebiet sind wilde Ablagerungen verschiedenster Materialien vorhanden. Insbesondere die verbliebenen Gebäude sind mit Müll nahezu komplett verfüllt und heute nicht mehr zugänglich.

Im westlichen Randbereich haben sich sukzessiv Gehölzbestände angesiedelt. Diese sind geprägt durch ausgedehntes Brombeergestrüpp sowie durch Jungaufwuchs von Ahorn und Weide. Hier ist eine ausgewachsene Trauerweide als Einzelbaum gem. Baumschutzsatzung der Hansestadt Greifwald vorhanden.

Der nördliche Abschnitt der Brache wird zurzeit für wildes Parken südlich der Grimmer Straße genutzt.

2006 wurde für den Bereich der Bebauungsplan Nr. 70 „Gärtnerei Soldmannstraße“ aufgestellt. Der Bebauungsplan sieht im Blockinnenbereich eine maximal zwei- bis abschnittsweise dreigeschossige Wohnbebauung mit mehreren Hausgruppen in offener Bauweise vor (maximal 50m Gebäudelänge), die über eine neue Stichstraße von der Soldmannstraße aus erschlossen werden sollen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer GRZ von 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete sowie 0,6 für die Mischgebiete den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Ein Abschnitt der Baulücke an der Grimmer Straße wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen; festgesetzt ist eine maximal dreigeschossige geschlossene Bebauung mit gemischter Nutzung.

Die umliegende Bebauung ist sehr heterogen. So steht der zwei- bis drei-, teilweise auch viergeschossigen Blockrandbebauung an Grimmer und Loitzer Straße eine heterogene Mischbebauung an der Soldmannstraße 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 Einzelhandels- und Gewerbebetrieben, der Botanische Garten der Universität, das ehemalige Brauereigelände und die gegenüberliegenden Universitätsinstitute.

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 ehemals vorhandenen Gebäude im Lauf der Jahre stark überformt wurde.

Nach Information des Landesamtes für Katastrophenschutz ist das Gelände nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

Angesichts einer Höhenlage von 1,8m über HN im Norden bis 3,1m über HN im Süden ist das Plangebiet bis zur Realisierung des geplanten komplexen Schutzsystems (Sperrwerk Ryckmündung, seitliche Anschlussdeiche) teilweise hochwassergefährdet.

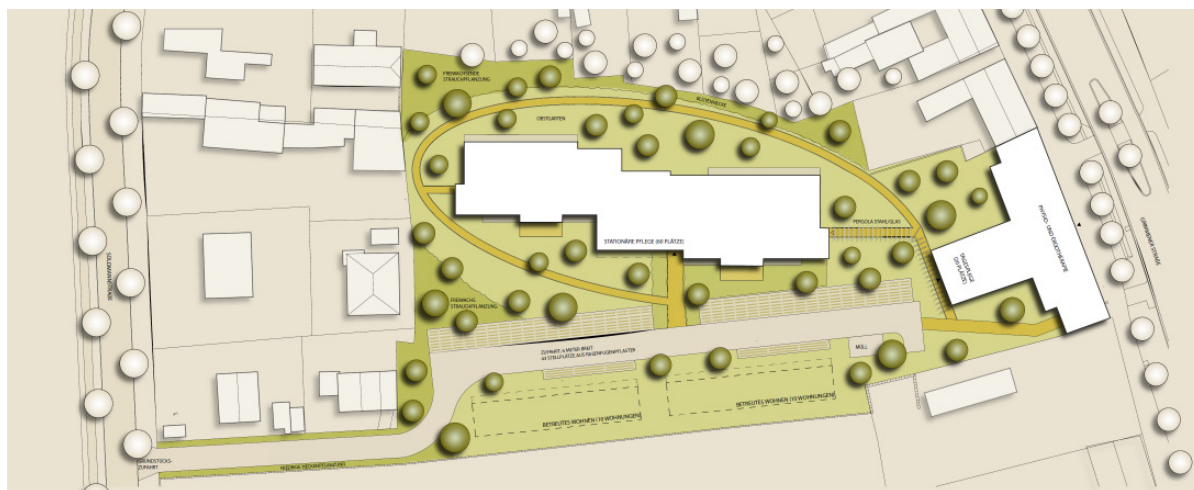


Abbildung 2 Freianlagen (Landschaftsarchitekturbüro osigus+meimerstorf)

5 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet soll schwerpunktmäßig als Wohnquartier für ältere Bevölkerungsschichten mit entsprechend ausgerichteten sozialen und gesundheitsorientierten Angeboten entwickelt werden.

Folgende Bausteine werden nach derzeitigem Entwicklungsstand vorgesehen:

- Stationäre Altenpflege mit ca. 60 Plätzen im Westen des Plangebiets,
- betreutes Wohnen (Servicewohnungen) mit ca. 20 kleinen, altersgerechten Wohneinheiten in zwei nord-süd-orientierten Baukörpern entlang der östlichen Plangebietsgrenze,
- ein Therapiezentrum mit ca. 20 Tagespflegeplätzen, Physio- und Ergotherapie, Verwaltung, ambulantem Pflegedienst, Betreuungsverein an der Grimmer Straße.

Die Planung sieht einen Baulückenschluss an der Grimmer Straße mit einem dreigeschossigen Gebäude in geschlossener Bauweise vor, durch den der Blockinnenraum vom Verkehrslärm abgeschirmt wird. Auch wenn die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Gebäude (Allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfsfläche) ausschließlich über eine Zufahrt von der Soldmannstraße aus erfolgt, bleibt die Grimmer Straße (ÖPNV, Einzelhandel) für die Anlieger/Bewohner fußläufig durch einen Durchgang erreichbar.

Die rückwärtigen Gebäude gruppieren sich im Inneren um einen hofartigen Straßenraum, in dem sämtliche Erschließungs- und Parkieranlagen konzentriert werden. Die Freiflächen vor allem im Westen zur Bebauung an der Loitzer Straße bleiben damit weitgehend frei von baulichen Nebenanlagen und können gärtnerisch gestaltet werden (Pflanzgebote, Anlage eines Gehölzstreifens). Die Freifläche steht den Bewohnern und Patienten als zusammenhängende Freiflächen zur Verfügung und sichert gleichzeitig einen angemessenen Abstand zwischen der bestehenden Blockrandbebauung an der Loitzer Straße und dem neuen dreigeschossigen Riegel des Pflegezentrums.

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete / Gemeinbedarfsfläche

Das Plangebiet ist zukünftig Bestandteil eines größeren Wohngebiets im Blockinnenbereich zwischen Grimmer Straße, Münterstraße, Soldmannstraße und Loitzer Straße, das durch Wohnungen sowie wohnungsaffine bzw. wohnungsähnliche Gemeinbedarfsnutzungen gekennzeichnet ist.

Der östliche Bereich wird als allgemeines Wohngebiet belassen und damit ein konfliktfreier Übergang zum Bebauungsplan Nr. 64 gesichert. Zulässig sind neben Wohngebäuden auch betreutes Wohnen sowie kleinere Gesundheitseinrichtungen bzw. einzelne Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Betreutes Wohnen ist Wohnen im bauplanungsrechtlichen Sinne (vgl. BayVGH, U.v. 22.05.2006).

Angesichts der versteckten Lage im Blockinneren sowie wegen der Schutzbedürftigkeit des Umfelds werden folgende allgemein zulässige 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 der Grimmer Straße existieren zwei Lebensmittelmärkte, alle weiteren Güter können in der fußläufig erreichbaren Altstadt erworben werden. Für kleinere Gewerbebetriebe sollte das Mischgebiet entlang der Grimmer Straße genutzt werden.

Die nach dem Nutzungsartenkatalog der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für das Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen, 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 ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Diese Nutzungen sind bislang in der Fettenvorstadt unterrepräsentiert.

6.1.2 Gemeinbedarfsfläche

Im westlichen Planbereich wird zur Sicherung des Pflege- und Therapiezentrums eine Gemeinbedarfsfläche „Pflegezentrum“ ausgewiesen. Der Begriff (Alten)Pflegeheim ist angesichts der verschiedenen Betriebsformen nicht mehr einheitlich zu umschreiben. Häufig können Altenpflegeheime dem Inbegriff des häuslichen Wohnens entsprechen; sofern jedoch wie im vorliegenden Fall eine teilweise krankenhaismäßige Betreuung pflegebedürftiger bzw. dementer Personen angestrebt ist, sind sie als Anlagen für soziale bzw. gesundheitliche Zwecke einzustufen.

Obwohl Anlagen für soziale bzw. gesundheitliche Zwecke in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig sind, wird eine gesonderte Gemeinbedarfsausweisung gewählt, um einerseits die besondere Zweckbestimmung des großen Gebäudes sicherzustellen und andererseits die funktional begründeten Festsetzungen zur Baukörpergröße zu rechtfertigen (Gebäuelänge bis 80m). Zudem wäre bei Einbeziehung des Pflege- und Therapiezentrums in das Allgemeine Wohngebiet dessen Gebietscharakter zumindest bezogen auf das Plangebiet nicht mehr gewahrt.

6.1.3 Mischgebiet

Die Baulücke an der Grimmer Straße wird als Mischgebiet ausgewiesen, so dass ein umfassender Nutzungskatalog ermöglicht wird.

Der im Bereich des Bebauungsplans vorgesehene Baulückenschluss stellt dabei letztlich nur einen vergleichsweise kleinen Teil des den gesamten Blockrand an der Grimmer Straße umfassenden Mischgebiets dar. Erst bei Betrachtung des den Geltungsbereich des Bebauungsplans überschreitenden Gesamtgebiets wird der Gebietscharakter (als gleichwertiges Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung) erreicht werden können.

Der für das Plangebiet festgesetzte Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Mischgebiet ergibt sich nicht zuletzt aus der Verpflichtung zu einer geschlossenen Bauweise.

Die Einschränkung hinsichtlich möglicher Vergnügungsstätten ist begründet durch die Nähe zu Wohnbebauung (allgemeine Wohngebiete). Zudem ist das Gebiet angesichts umfangreicher Brachen in besonderem Maße anfällig für die negativen Effekte der Vergnügungsstätten (Trading-down-Effekt). Die Festlegung einer Höchstgrenze von 100qm Nutzfläche erscheint gerade noch vertretbar, da sichergestellt ist, dass die Vergnügungsnutzung das Erdgeschoss an der Grimmer Straße nicht vollständig belegt.

Die Anlieferung gewerblicher Einrichtungen im Mischgebiet hat nur von der Grimmer Straße aus zu erfolgen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bisher vorgesehene Höhenentwicklung mit maximal dreigeschossigen Gebäuden an der Grimmer Straße sowie im westlichen Bereichs des Blockinnenraums und einer abgestuft zweigeschossigen Bebauung im Übergang zum Bereich der ehemaligen Brauerei wird grundsätzlich beibehalten. Um die Höhenentwicklung eindeutiger zu begrenzen, wird ergänzend eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet sowie die nutzungsbedingt vergleichbare Gemeinbedarfsfläche wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0.4 beibehalten. Da die notwendigen Stellplätze weitgehend in dem als private Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereich vorgesehen werden, wird die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19(4) aller Wahrscheinlichkeit nach nicht ausgeschöpft werden müssen. Ein Freiflächenanteil von ca. 60% stellt gesunde Wohnbedingungen mit ausreichender Besonnung und Belüftung sicher.

Im Mischgebiet wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstgrenze von 0,6 beibehalten, um eine gegenüber den Obergeschossen flächenintensivere Erdgeschossnutzung zu ermöglichen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Mischgebiet ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, da die Baulücke an der Grimmer Straße aus Gründen des Schallschutzes soweit möglich geschlossen gehalten werden soll. Die historische Bauflucht wird als Baulinie festgeschrieben, wobei im Sinne einer traditionellen Fassadengestaltung eine Ausnahme für ein zurückgesetztes Staffelgeschoss vorgesehen wird.

Grundsätzlich wird für den gesamten Blockinnenbereich eine Bebauung mit Einhaltung seitlichen Grenzabstände angestrebt.

Angesichts der funktional notwendigen Gebäudegröße des Pflegeheims wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Gebäudelänge bis 80m ermöglicht. Eine erdrückende Wirkung des langen Gebäudes für die westliche Nachbarschaft wird durch die Sicherung eines angemessenen Grenzabstands sowie die Gliederung in zwei gegeneinander versetzte Abschnitte verhindert. Baumassengliederung und Grenzabstand werden durch eine entsprechende Ausformung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sichergestellt.

Der Übergang zu der voraussichtlich kleinteiligeren Wohnbebauung im östlich angrenzenden Bereich der ehemaligen Brauerei wird durch Festlegung maximaler Baukörperlängen von 35m für das allgemeine Wohngebiet gesichert (abweichende Bauweise a2).

6.4 Äußere Gestaltung/ Festsetzungen nach LBauO M-V

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der jeweiligen Baumaßnahmen in das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild werden Örtliche Bauvorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung, in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bisherigen Festsetzungen mussten dabei angesichts der geänderten Funktion / Typologie grundsätzlich überarbeitet werden.

Die Fassaden sind überwiegend in Putz auszuführen, wobei einzelne Fassadenteile wie Sockel oder Vorsprünge zur Gliederung in kontrastierendem Material wie Klinker, Holz, Metall oder Faserzementplatten abgesetzt werden können. Für die Gebäude an der Grimmer Straße ist entsprechend der Schauseiten historischer Architektur alternativ die Ausbildung als Klinkerfassade zulässig.

Als Dachform wird in Übereinstimmung mit der angestrebten Nutzung sowie zur Reduzierung der Gebäudehöhe einheitlich das Flachdach vorgeschrieben. Entlang der Grimmer Straße (Mischgebiet) ist zur Einfügung in die angrenzende Bebauung dabei eine traditionelle Fassadengliederung mit einem oberen begrenzenden Abschluss (Staffelgeschoss) aufzunehmen.

6.5 Grünordnung

Die relevanten bisherigen Festsetzungen zur Grünordnung werden im Wesentlichen beibehalten. Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebiets wird eine im Mittel ca. 2,0 bis 4,0m starke Heckenpflanzung angelegt, die einen Puffer zu den privaten Gärten der angrenzenden Wohnbebauung herstellt. Die Pflanzdichte wird gemäß den heutigen Qualitätsanforderungen überarbeitet (je 1 qm 2 Sträucher statt wie früher je 5 qm 1 Strauch). Die neun festgesetzten Einzelbaumpflanzungen werden übernommen, aber hinsichtlich der Standorte neu positioniert. Zur Minderung negativer Effekte durch die Anlage von Stellplätzen und Verkehrsflächen werden neun zusätzliche Baumpflanzungen bereits lagegetreu in der Planzeichnung festgesetzt. Dadurch kann eine angemessene Durchgrünung des Gebiets gesichert und trotz der Dichte eine adäquate Wohnqualität erreicht werden (Kleinklima).

Die Planung weist darüber hinaus drei zusätzliche Pflanzgebote für Laubbäume aus, welche den Verlust der verloren gehenden Weide kompensieren.

6.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Soldmannstraße aus über das Flurstück 39 erschlossen. Die Zufahrt wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen, im südlichen Abschnitt jedoch entsprechend der Vorgaben für öffentliche Verkehrsflächen dimensioniert, so dass eine spätere Übernahme im Zusammenhang mit der Erschließung des angrenzenden Areals der ehemaligen Brauerei möglich bleibt. Die zur Verfügung stehende Fläche hat eine Gesamtbreite von 8,0m und ist mit einer 5,5m breiten Straße mit beidseitigen Grünstreifen auszubauen. Die als Mischverkehrsfläche geplante Straße ist für den Begegnungsverkehr PKW/LKW ausgelegt.

Die Erschließung des derzeit ausschließlich über das Flst. 39 erreichbaren Wohngebäudes (Flst 40/3) wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Entlang der inneren 6 m breiten Zufahrt werden alle funktionalen, für den Betrieb der Gebäude notwendigen Außenflächen angeordnet: ca. 43 Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter, Patienten und Besucher (gemäß aktueller Stellplatzsatzung), Flächen für Fahrräder und für Müllcontainer. Die Zufahrt wird als private Stichstraße mit einem Wendehammer für Lieferwagen / LKW ausgebildet (Radius 8,0m).

Die Befestigung der inneren Erschließungsstraße ist so vorzunehmen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 1055-3:2006-03 verwiesen.

6.6.1 Erschließung Fußgänger/Radfahrer

Die Verbindung zur Grimmer Straße erfolgt nur fußläufig und wird durch eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

6.6.2 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 grundsätzlich an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Im Geltungsbereich wird eine vollständige Neuerschließung unter Nutzung der vorhandenen Anschlusspunkte notwendig.

6.7.1 Wärmeversorgung

Die Wärmeenergieversorgung des gesamten Plangebietes kann mit Fernwärme erfolgen. Die technischen Voraussetzungen sind im Rahmen 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 sowohl in der Soldmannstraße als auch in der Grimmer Straße.

6.7.2 Stromversorgung

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes steht eine Trafostationsstandort außerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Versorgungsanlagen sind als Nebenanlagen nach § 14(2) BauNVO zulässig.

Das vorhandene 0.4 kV-Kabel zur Versorgung der früheren Villa muss mit der Erschließung des Geländes entfernt werden. Die Neuerschließung erfolgt in Entsprechung zur vorgesehenen Straßenführung.

6.7.3 Trinkwasser

Bei der Erschließungsplanung sind die vorhandenen Anschlüsse in der Grimmer Straße und in der Soldmannstraße zu berücksichtigen. Vorgesehen ist der Anschluss an der Grimmer Straße.

6.7.4 Löschwasser

Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist ebenfalls mit der Neuerschließung zu sichern. Nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e.V. ist für das Mischgebiet ein Löschwasserbedarf von 96 cbm/h und für das Wohngebiet von 48 cbm/h erforderlich. Löschwasserentnahmestellen müssen untereinander und zu Gebäuden einen Abstand von maximal 100 m aufweisen. Die Löschwasserversorgung muss mindestens über 2 Stunden gewährleistet sein.

Im Bereich des Pflegezentrums ist ein Hydrant mit einem Volumenstrom mindestens 48m³/h zur Brandbekämpfung erforderlich (Vorzugsweise Überflurhydrant).

6.7.5 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 können.

6.7.6 Regenwasser

Die Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet soll über den neu gebauten 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.

6.7.7 Müllentsorgung/ Wertstoffe

Die Müllentsorgung wird über eine zentrale Sammelstelle erfolgen. Die Sammelbehälter werden voraussichtlich an der Grimmer Straße zur Abholung bereitgestellt, so dass das Plangebiet von den Müllfahrzeugen nicht befahren werden muss. Alternativ kann eine Bereitstellung an der inneren Erschließungsstraße erfolgen, da an deren Ende eine ausreichende Wendemöglichkeit für das dreiachsige Müllfahrzeug besteht (Durchmesser 16 m).

6.7.8 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 Brandschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Pflegezentrum ist ein ganzheitliches Brandschutzkonzept zu erstellen, in dem die baulichen, betrieblichen und anlagentechnischen Brandschutzmaßnahmen dargestellt werden (BauVorlVO § 11). Eine Beteiligung der

Brandschutzdienststelle erfolgt im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren (LBauO M-V § 69, BrSchG M-V § 20, PPVO M-V § 19).

Dabei sind für den Bereich des Pflegezentrums und des allgemeinen Wohngebietes neben den Zufahrten für die Feuerwehr auch Bewegungsflächen für die Feuerwehr erforderlich. Bewegungsflächen müssen für jedes Fahrzeug mindestens 7 x 12 m groß sein.

6.9 Immissionsschutz

Das Gutachten „Verkehrsuntersuchung Bahnparallele – 2003“ (Ingenieurplanung Ost, Greifswald 2003) gibt Aufschluss über die seinerzeitige Verkehrsbelastung der Hauptstraßen sowie die zukünftige Belastung nach Neuordnung des Bahnhofsumfelds (Prognose 2015). Im Jahr 2003 ist die Grimmer Straße östlich des Abzweigs Loitzer Straße mit einem DTV-Wert 12.200 (Fahrzeuge pro 24 Std. im Jahresdurchschnitt) der am stärksten belastete Straßenabschnitt in der Fettenvorstadt. Die Prognose 2015 geht von einem leichten Rückgang des DTV-Werts für die östliche Grimmer Straße auf 11.300 aus. Der Schwerverkehrsanteil verbleibt gegenüber 2003 unverändert bei 9 % auf der östlichen Grimmer Straße.

Für die Bebauung an der Grimmer Straße sind im MI-Gebiet wegen der Verkehrsemissionen gem. Isophonenkarte des Straßenverkehrsatlas der Hansestadt Greifswald die Nachtwerte der DIN 18009 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 gemäß DIN 4109 für schutzbedürftige Räume passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern notwendig. Zusätzlich empfiehlt sich die generelle Anordnung von Wohn- und Schlafräumen in Richtung Blockinnenbereich. Der Bebauungsplan setzt im Planteil B zusätzlich fest, dass zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 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 40 dB(A) festgestellt. Die Untersuchung ergab einen flächenbezogenen Schalleistungspegel für das Grundstück von tags 35 dB(A) und nachts 22 dB(A). Es ist daher von keiner Beeinträchtigung für die zukünftige Wohnbebauung auszugehen.

6.10 Hochwasserschutz

Das Plangebiet erreicht im Norden eine Höhe von ca. 1,8m über HN und steigt in Richtung Süden auf 3,1m über HN an. Der nördliche Bereich liegt somit unter der Hochwasserbemessungsgrenze von 3,1m über HN (3,25m NHN).

Die Bereiche mit einem Höhenniveau von unter 3,1m über HN (3,25m NHN) sind gemäß Angabe des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde vom 26.05.2010 im Falle einer Sturmflut z. Zt. überschwemmungsgefährdet. Derzeit wird das Ryck-Sperrwerk realisiert und damit das komplexe Schutzsystem der Hansestadt Greifswald vollendet..

Prinzipiell gelten aber alle Flächen mit einer Geländehöhe unterhalb des Bemessungshochwassers weiterhin als überschwemmungsgefährdet (Wasserhaushaltsgesetz bis 2010) bzw. als Hochwasserrisikogebiete (Wasserhaushaltsgesetz ab 2010). Dies gilt unabhängig davon, ob diese Gebiete von Hochwasserschutzanlagen geschützt werden oder nicht. Die Einstufung von Flächen in die o.g. Kategorien beruht auf der Möglichkeit des Versagens der Hochwasserschutzanlagen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus in der Grimmer Straße wird im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung oder Büroräume erhalten. Die Wohnbebauung/Pflegeeinrichtung wird ab einer Höhe von ca. 2.3m bis 2.5m über HN beginnen. Diese geplanten Häuser werden

sämtlich ein zweites Geschoss und somit auch Räume oberhalb der Höhe des BHW erhalten.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Stadtentwicklung

Die Umsetzung der Planung dient der nachhaltigen Stadtentwicklung und stärkt den Wohnstandort Fettenvorstadt. Die zentrale Lage des Plangebietes sowie die gute Anbindung und Ausstattung der Fettenvorstadt (ÖPNV, Einzelhandel) begründet eine gute Eignung als Standort für Altenpflegeeinrichtungen sowie für betreutes Wohnen.

Eine Aufwertung der brachliegenden Flächen wird die Investitionsbereitschaft auch für den angrenzenden Bereich der ehemaligen Brauerei verbessern.

8 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Größe (qm)	Anteil	GRZ	Grundfläche	Versiegelung*
Mischgebiete	1.756 qm	18%	0,6	1.053 qm	1.405 qm
Allgemeine Wohngebiete	1.489 qm	15%	0,4	596 qm	893 qm
Gemeinbedarf (Pflegezentrum)	4.555 qm	47%	0,4	1.822 qm	2.733 qm
Verkehrsflächen (privat)	1.781 qm	18%			
Verkehrsflächen (öffentlich)	87 qm	1 %			
Gesamt Plangebiet	9.669 qm			3.471 qm	

* gemäß § 19(4) BauNVO

9 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Für die Umsetzung der Planung ist keine Neuordnung der Grundstückszuschnitte erforderlich.

10 Kosten

Die anfallenden Kosten für Planung (Bauleitplanung) und innere Erschließung trägt der Vorhabenträger.

II Umweltbetrachtungen

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei zwischen Grimmer Straße und Soldmannstraße soll als Standort eines Altenpflegezentrums des Pommerschen Diakonievereins e.V. mit stationärer Pflege, Tagespflegeplätzen und betreutem Wohnen entwickelt werden. Es ist mit einer kurzfristigen Umsetzung zu rechnen (Baubeginn bis März 2012), da das Altenpflegezentrum am bisherigen Standort geschlossen werden muss.

Der bestehende qualifizierte Bebauungsplan Nr. 70 „Gärtnerei Soldmannstraße“ wird an die spezifischen Anforderungen des Altenpflegezentrums angepasst und um ein angrenzendes, nach § 34 BauGB bebaubares Grundstück an der Grimmer Straße erweitert.

Angesichts der Lage im Innenbereich nach § 30 / 34 BauGB sowie der baulichen Vorprägung kann die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden (Maßnahme zur Nachverdichtung eines Blockinnenbereichs). Die zulässige Grundfläche bleibt mit 3.522 qm deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 qm. Nach UVPG bzw. Landes-UVP-Gesetz besteht für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nach § 13a entfällt damit die Notwendigkeit einer vollständigen Umweltprüfung. Im Folgenden werden deshalb die umweltrelevanten Aspekte in Kurzform zusammengestellt.

Das artenschutzrechtliche Potenzial wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Greifswald (R. Bendt) einer ersten Prüfung unterzogen. Die artenschutzrechtliche Beurteilung vom 24.05.2011 bildet die Grundlage der entsprechenden Ausführungen.

Es liegt ein Geotechnischer Bericht (Baugrundvorgutachten) des Büros Baugrundlabor Busse + Partner, Neustrelitz (März 2011) vor. Dieser bildet die Basis der Aussagen zu Geologie, Boden und Grundwasser.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Relevante Fachgesetze

- Sparsamer Umgang mit Boden

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung zielt die vorliegende Planung auf die Nachverdichtung und Entwicklung innenstadtnaher Flächen ab. Die Forderungen aus §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) werden erfüllt. Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern, sollen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und zu anderen Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

- Atlas der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope

Laut Atlas der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie befinden sich im Plangebiet keine gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope.

Fachplanungen

- Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet in der Entwicklungskonzeption als Flächen zur Nachverdichtung mit gestalterischen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung aus.

Nach Aussage des Fachamtes, sind die Entwicklungskonzeption und der Flächennutzungsplan entscheidend, welche die Nachverdichtung bzw. Bebauung des Bereiches vorsehen.

- Baugrundgutachten

Für das Plangebiet wurden bereits Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Grundsätzlich ist die Erschließung und Bebauung von Wohngebieten in diesem Bereich möglich.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch

Im Plangebiet bestehen derzeit keine Nutzungen. Das ruderalisierte und durch wilde Sperrmüllablagerungen verunreinigte Plangebiet ist nicht als Aufenthalts- oder Erholungsfläche geeignet.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich an der Grimmer Straße und der Loitzer Straße mehrgeschossige Wohngebäude, deren Gärten unmittelbar ans Plangebiet angrenzen. Im Süden des Plangebiets grenzen zwei von der Soldmannstraße aus erschlossene Einfamilienhäuser an, von denen das östliche nur durch das Plangebiet erreichbar ist.

Bewertung: Angesichts der großen Lücke in der Blockrandbebauung der Grimmer Straße breitet sich der Verkehrslärm ungehindert in den Blockinnenbereich aus.

Die von Resten der gewerblichen Altbebauung sowie wilden Sperrmüllablagerungen geprägte Brache stellt sich als städtebaulicher Missstand dar, der geeignet ist, Investitionen in den umliegenden Wohnungsbestand zu verhindern und damit einem Qualitätsverlust in der Fettenvorstadt Vorschub zu leisten (Trading-down-Effekt).

Gleichzeitig beschert die große und angesichts fehlender Nutzungen normalerweise weitgehend immissionsarme Freifläche insbesondere den Wohngebäuden an der Loitzer Straße einen weiten Ausblick und eine gute Besonnung.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotoptyp: Das Plangebiet umfasst eine mindestens 15-jährige innerstädtische Brachfläche des Erwerbsgartenbaus. Die Fläche ist stellenweise stark vermüllt. Im Südwesten befindet sich ein kleines ruinöses Gebäude, welches mit Haus- und Sperrmüll gefüllt und von diesem umgeben ist.

Vegetation: Die Krautschicht bildet ein flächendeckender und sehr dichter Bestand an Landreitgras und Knäuelgras (vorherrschend), zerstreut sind Rainfarn und Brennnessel anzutreffen.

In der Strauchschicht findet man zerstreuten Spontanaufwuchs von Ahorn und Birke im Jugendstadium, stellenweise sind Brombeerdickichte ausgeprägt. Eine ausgewachsene Silberweide (*Salix alba*) mit einem Stammumfang von 3,2m repräsentiert die Baumschicht. Altersbedingt weist der Baum einiges Totholz auf, ist allgemein aber in einem guten Zustand.

Die Brachfläche des Plangebietes hat noch keine wertgebenden Strukturen hervorgebracht, welche auf das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten schließen lässt.

Einschätzung des Vorkommens besonders geschützter Tier Pflanzen- und Tierarten (Arten des Anhang IVa der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten)

Gefäßpflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer und Falter: Aufgrund der Standortverhältnisse und der Lebensraumausstattung können Vorkommen streng geschützter Arten ausgeschlossen werden.

Amphibien, Reptilien: Aufgrund des Fehlens von Gewässern jeder Art, auch in der Umgebung, sowie der geschlossenen, sehr dichten und hohen Bedeckung mit Gräsern bzw. Brombeergebüschen können Vorkommen streng geschützter Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Brutvögel: Nachgewiesen wurden Fitis, Zilpzalp, Feldschwirl, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Amsel, Bluthänfling. (Revier anzeigende Männchen).

Bewertung: Die festgestellten Arten zählen alle zu den in M-V nicht bestandsbedrohten und in HGW mäßig häufig bis häufig auftretenden Brutvögeln sowohl des Siedlungsbereiches als auch der offenen und halboffenen Landschaftsräume und / oder der Wälder. Die Flächenbeanspruchung durch die Bebauung ist für den Zustand der lokalen Populationen (Bezug Greifswalder Stadtgebiet) der genannten Arten irrelevant. Schädigungen oder Störungen während der Brutzeit könnten die Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auslösen. Als Vermeidungsmaßnahme ist für die Baufeldfreimachung eine Sperrfrist für die Zeit zwischen dem 15. März und dem 1. August festzulegen und zwingend einzuhalten. Die Beantragung einer Ausnahme nach § 47 Absatz 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Säuger: Die kellerlose einstöckige Gebäuderuine kommt wegen des defekten Daches und der fehlenden Türen als Winterquartier für Fledermäuse nicht in Frage. Der Innenraum ist vollständig mit Sperrmüll gefüllt und kann nicht untersucht werden, bietet aber wegen des Zustandes auch keine geeigneten Sommerquartiere. An der weitgehend zugewachsenen Außenfassade gibt es keine Hinweise auf Fledermaus-Sommerquartiere.

2.1.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet handelt es sich ausschließlich um anthropogen vorbelastete Standorte, welche nach dem Abbruch ehemaliger Bebauung bzw. der Aufgabe gärtnerischer Nutzungen brachgefallen sind.

Gemäß Baugrundgutachten vom Büro Baugrundlabor Busse+Partner aus Neustrelitz (März 2011) liegt am Standort eine weitestgehend homogene Baugrundsichtung vor. An allen Aufschlussstellen wurden humose bis stark humos durchsetzte Auffüllungen aus umgelagertem Geschiebelehm oder Geschiebemergel (bis ca. +0,9 bzw. + 2,4 HN) festgestellt. Dieser wird von sogenannten Unteren Sanden unterlagert. Die Sande weisen eine vergleichsweise geringe Schichtenmächtigkeit von 0,2-0,9m auf und werden ab ca. -1,4 bis -0,5m HN von einem zweiten Geschiebemergelkomplex unterlagert.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Im innerstädtischen Gebiet sind keine nutzbaren grundwasserführenden Schichten vorhanden.

Grundwasser wurde in Tiefen von +0,9 bis 1,9mHN nachgewiesen [Baugrundgutachten vom Büro Baugrundlabor Busse+Partner GbR Züssow (März 2011)]. Dies ist einem oberen Grundwasserhorizont zu zuordnen, der durch das in den bindigen Boden nur zögernd versickernde Wasser gespeist wird.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet besitzt als Brachfläche im innerstädtischen klimatischen Gefüge keine herausragende Bedeutung.

2.1.6 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Durch die Lage inmitten nahezu geschlossener Bebauungen ist das Plangebiet von außen her nur von der Grimmer Straße aus einsehbar.

Bewertung: Die Unterbrechung der Blockrandbebauung sowie der Blick in die von Resten der gewerblichen Altbebauung sowie wilden Sperrmüllablagerungen geprägte Brache stellt sich als Belastung des Ortsbilds dar (städtebaulicher Missstand).

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- bzw. Bodendenkmale bekannt.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Mensch ist indirekt von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Angesichts des bereits bestehenden Baurechts ist unabhängig von der Planung (1. Änderung und Ergänzung) von einer Umsetzung des Bebauungsplans auszugehen.

Folgende prognostizierbare umweltrelevante Auswirkungen der 1. Änderung und Ergänzung werden in der Betrachtung der Auswirkungen zugrunde gelegt:

Anlagebedingt ist vor allem die vergrößerte Baukörperlänge im westlichen Abschnitt des Plangebiets zu berücksichtigen. GRZ (und damit Versiegelungsgrad) und Geschossigkeit werden übernommen. Die festgesetzten randlichen Gehölzpflanzungen werden beibehalten. Der im Rahmen der Ursprungsplanung nicht berücksichtigte, aber angesichts des Stammumfangs geschützte Baum (Weide) wird nachträglich bewertet und durch zusätzliche Pflanzgebote ausgeglichen.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht erkennbar; die geplante Nutzung (Pflegeheim, betreutes Wohnen) entspricht hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der in der Umgebung ausgeübten Nutzungen (Allgemeine Wohngebiete).

Die baubedingten Auswirkungen durch Baumaßnahme und Verkehr (Baustellenfahrzeuge) sind angesichts der kurzen Dauer nicht erheblich und können deshalb vernachlässigt werden. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wie die Einhaltung der zulässigen Fällzeiten bei Gehölzentnahmen) sind zu berücksichtigen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Minimierung Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Innenentwicklung sowie einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet. Die Planung beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Die gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche sowie die Pflanzung von Einzelbäumen schaffen eine dauerhafte Grünstruktur.

Aus der Beschreibung der Umwelt und der jeweiligen Schutzgüter ergeben sich folgende Anforderungen an die umweltbezogenen Zielvorstellungen der Planung:

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen
- Berücksichtigung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt

2.3.1 Schutzgut Mensch

Die entlang der Grimmer Straße geplante Randbebauung schirmt den rückwärtigen Bereich von den Belastungen durch den Verkehrslärm ab und wird damit die Lärmbelastung auch im Umfeld reduzieren. Mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wird die Schließung der Baulücke verbindlich gesichert.

Die Belastung durch Lärmimmissionen wird an der Grimmer Straße dauerhaft bestehen bleiben. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheidet in dieser innerörtlichen Situation aus. Der an der Grimmer Straße liegende Neubau sollte hinsichtlich Nutzungsverteilung und Grundrissgestaltung auf die Lärmbelastung Rücksicht nehmen. Die Fassade ist entsprechend DIN 4109 zu bemessen.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Planung reagiert auf die Umwelteinwirkungen auf Tiere und Pflanzen durch die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere mit der Schaffung einer dauerhaften Gehölzstruktur entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze.

Die Umsetzung der Planung – wie auch des Ursprungsplans – bedingt die Entfernung des derzeitigen Bewuchses, der einen Lebensraum insbesondere für Vögel darstellt. Schädigungen oder Störungen von Brutvögeln während der Brutzeit könnten die Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auslösen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen, ist für die Baufeldfreimachung eine Sperrfrist für die Zeit zwischen dem 15. März und dem 1. August einzuhalten.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits mit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 70 „Gärtnerei Soldmannstraße“ wurde der Standort als Wohnbauland planungsrechtlich gesichert. Die Aufwertung und Revitalisierung vorhandener Stadtstrukturen ist auch unter den Aspekten von Natur und Umwelt positiv zu werten.

Mit der Ergänzung und 1. Änderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt verbunden.

Insofern ergeben sich keine Planungsalternativen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Anpflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1ha. Es ist eine der zentral gelegenen Baulandreserven der Stadt. Zweck der Planung ist es, durch Schließen einer Baulücke an der Grimmer Straße das Erscheinungsbild des Viertels zu verbessern sowie in den rückwärtigen Bereichen Bauland zu erschließen.

Aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 30, 34 BauGB) werden keine ausgleichspflichtigen Eingriffe geltend gemacht. Der Verlust des nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Greifswald geschützten und im Rahmen der Planung nicht zu erhaltenden Einzelbaumes wird durch Neupflanzungen kompensiert. Der Artenschutz wird durch Berücksichtigung der einzuhaltenden Sperrfristen für die Baufeldfreimachung berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch die Entwicklung dieses Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Boden	nicht betroffen
Wasser	nicht betroffen
Luft und Klima	nicht betroffen
Orts- / Landschaftsbild	positiv
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht betroffen

Greifswald, den 11. April 2012

gez.: König

Der Oberbürgermeister