

Anlage 2 zum Beschluss Nr. B259-17/01 vom 05.03.2001

Hansestadt Greifswald

Bebauungsplan Nr. 71
- Südliche Herderstraße -

Begründung

Stadtplanungsamt Greifswald
Gustebiner Wende 12
Bearbeiterin: Rita Dux
Tel.: 03834/ 524233

Stand: Dezember 2000

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 71 - Südliche Herderstraße -		Seite
1.	Planungsanlass	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Rechtsgrundlagen	3
4.	Inhalt des Flächennutzungsplanes	4
5.	Planungskonzept	
5.1	Städtebaulicher Entwurf	4
5.2	Art der baulichen Nutzung	4
5.3	Maß der baulichen Nutzung	5
5.4	Verkehrsflächen	5
5.5	Ver- und Entsorgung	6
6.	Grünordnung	7
7.	Immissionsschutz	8
8.	Flächenbilanz	9

Anlagen zur Begründung

Schalltechnische Untersuchung

Auszug aus Machbarkeitsstudie

Grünordnungsplan

Bebauungsplan Nr. 71 - Südliche Herderstraße -

1. Planungsanlass

Das Gebiet liegt südöstlich der Stadtrandsiedlung unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet Schillerstraße.

Die bestehende Nachfrage nach Grundstücken zur Errichtung von Einfamilienhäusern in der Hansestadt Greifswald war der Anlass dafür, den Bebauungsplan - Südliche Herderstraße - aufzustellen. Im Osten verläuft der Graben 25. Daran schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 - Brandteichstraße - an, der die Ausweisung von Gewerbeflächen vorsieht und in diesem Bereich den Technologiepark der Hansestadt Greifswald entwickeln möchte.

Durch den Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Mit dem Ausbau der Hölderlinstraße sind günstige Voraussetzungen geschaffen, an diesem Standort ein weiteres Baugebiet kostengünstig zu erschließen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 17 der Gemarkung Greifswald und besteht aus dem Flurstück 126/25. Begrenzt wird das Gebiet im Norden von den südlichen Grundstücken der Hölderlinstraße und im Osten durch den Graben 25. Im Westen grenzt das Flurstück 71, eine Wegeparzelle in der Verlängerung der Herderstraße an. Im Süden folgt das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 1 der Flur 16.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2.85 ha Bruttobauland.

3. Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I., S.2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I., S. 137),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58).

Für das Gebiet - Südliche Herderstraße - wurde ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 2 i.V.m. Abs.3 BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald wurde in einem Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

4. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der teilwirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald sieht für das Flurstück Wohnbau- und Grünflächen vor und westlich davon im direkten Anschluss weitere städtebaulich höchst prägnante Wohnbauflächen, die flächenmäßig eine bedeutende Rolle für die Entwicklung der Stadt darstellen. Für diese zukünftigen Wohngebiete der Hansestadt ist die Erschließung neu zu regeln und über eine mehrjährige Umsetzung und Finanzierung zu realisieren.

Zu den Wohnstandorten, die kurzfristig umgesetzt werden können, gehört dieses Plangebiet südlich des Bebauungsplanes Nr. 24 - Schillerstraße -.

Mit der Erschließung der Hölderlinstraße (B-Plan Nr. 24) wurden umfangreiche Investitionen in die Infrastruktur notwendig, die es erlauben, hier noch ca. 30 WE anzuknüpfen.

Mit der Ausweisung dieser Flächen sind die Kapazitäten für die Anbindung an die Herder- und Schillerstraße in diesem Bereich erschöpft.

Die Schaffung von Abstandsflächen und eine entsprechende Grünvernetzung findet Beachtung.

Der geänderte Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus, so dass der Bebauungsplan Nr. 71 -Südliche Herderstraße- aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

5. Planungskonzept

5.1. Städtebaulicher Entwurf

Das als Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen anzusehende Plangebiet ist als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ziel ist es, hier die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken zu erfüllen. Die Satzung sieht eine Haupteerschließung mit abzweigenden Stichwegen vor und eine Fuß- und Radwegeverbindung mit der Hölderlinstraße. Im Bereich des Grabens 25 sind Ausgleichsflächen und eine Spielwiese vorgesehen.

Auf den südlichen Grundstücken der Planstraße A stehen die Häuser giebelständig und betonen den Straßenverlauf. Mit der Stellung der Häuser in Nord-Süd-Richtung kann eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden, die auch eine Vernetzung mit den Grünflächen außerhalb des Plangebietes herstellt.

Im Bereich der Stichstraßen ist zwar eine giebelständige Anordnung festzustellen, wobei die Firstrichtung zu der südlichen Häuserreihe allerdings um 90 ° gedreht wird. Entlang der Erschließungsstraße ist auf jedem Grundstück mindestens 1 großkroniger Laubbaum im Vorgarten zu pflanzen.

Das Plangebiet wird durch Hecken- und Gehölzpflanzungen eingegrünt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m für die Planstraße A und die nördlichen Stichstraßen auf 4,75 m Breite festgesetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als WA „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das Gebiet dient damit vorrangig dem Wohnen.

Vorgesehen ist die Errichtung von 29 freistehenden Einfamilienhäusern.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.

Eine Ansiedlung solcher Betriebe ist auf der mit 2,8 ha relativ kleinen Fläche nicht ohne Störungen für die Wohnbebauung durchzuführen.

Für freiberuflich Tätige ist die Inanspruchnahme von 50% der Bruttogeschoßfläche eines Wohngebäudes möglich.

Durch diese Festsetzung soll einerseits sichergestellt werden, dass der Charakter als Wohngebiet in den Vordergrund rückt, andererseits besteht die Möglichkeit wohnungsnaher Arbeitsplätze zu ermöglichen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Ausnutzung der Grundstücke bewegt sich an den oberen Grenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung, um den Baufräuen und -herren auch die Chance zugeben, eine zweite Wohnung zur Vermietung einzubinden und somit für einen größeren Kreis der Wohnungsbau finanzierbar wird.

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt, da die Ausnutzung der Grundstücke einen großen Spielraum erhalten soll
- Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 ° und 48 ° zugelassen. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen. Das Satteldach ist prägend für die Stadtrandsiedlung.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt, da sich dieser Teil der Siedlung als Randbereich zur offenen Landschaft hin erstreckt und somit ein höhenmäßig abgestuftes Stadtbild ergibt.
- Die max. Traufhöhe wird auf 4,00 m und die max. Firsthöhe auf 8,50 m über der Straßenoberkante festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen den oben aufgeführten Übergang der Bebauung zur freien Landschaft hin unterstützen.
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind möglich, wobei eine offene Gestaltung der Stellplätze vorgezogen werden sollte.

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Herderstraße erschlossen. Der Ausbau der Verlängerung der Herderstraße erfolgt auf einer Breite von 5,5 m als gemischte Verkehrsfläche.

Im nördlichen Abschnitt werden an der östlichen Straßenseite öffentliche Stellplätze angeordnet.

Die Heinrich von Kleist Straße (Planstraße A) wird ebenfalls auf einer Breite von 5,5 m als Mischverkehrsfläche ausgebaut.

Die von ihr in nördlicher Richtung abzweigenden Stichstraßen werden als öffentliche Erschließungsstraßen auf einer Breite von 4,75 m ausgebaut. Diese Straßen sind ohne Wendemöglichkeit, da sie lediglich für 4-6 Anlieger benötigt werden. Eine entsprechende Ausschilderung wird vorgenommen.

Die Fuß- und Radwegeverbindung zum Wohngebiet an der Schillerstraße wird von der Hölderlinstraße über die im Bebauungsplan Nr. 24 vorgesehenen Anknüpfungs-

punkte erfolgen. Die mittlere Verbindung wird weitergeführt bis zur öffentlichen Grünfläche.

Die Befahrbarkeit des Fuß- und Radweges mit Pkw wird durch Poller verhindert.

Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken anzuordnen.

Das Plangebiet ist an das Stadtbusliniennetz angeschlossen. Die fußläufige Erreichbarkeit der Haltestelle in der Brandteichstraße ist durch die Querung des Grabens 25 durch eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer zwischen Hölderlinstraße und Wielandstraße deutlich verbessert.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Raum zu verlegen.

- Elektrizität

Die elektrotechnische Versorgung des Gebietes erfolgt über die Hölderlinstraße. Im östlichen Bereich der Grünanlagen wird ein MS-Kabel unter den geplanten Fuß- und Radweg verlegt. Die weitere Erschließung erfolgt im öffentlichen Straßenraum.

- Trinkwasser

Für die Versorgung der Grundstücke in der Hölderlinstraße ist seitlich über die Haupttransportleitung DN 400 eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 verlegt worden mit vorgesehenen Anschlussmöglichkeiten in der Herderstraße und im Osten der Hölderlinstraße am Graben 25. Ausgehend von diesen Anschlussmöglichkeiten ist die trinkwasserseitige Erschließung für die Neubebauung im öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

- Abwasser

Die Erschließung erfolgt über Einleitpunkte für die schmutz- und regenwasserseitige Entsorgung in der Hölderlinstraße.

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sind Freigefälleleitungen zu wählen. Das anfallende Regenwasser ist über Freigefälleleitungen zum Graben 25 zu leiten.

Das Plangebiet wurde in den Jahren 1950-1953 drainiert. In den vorhandenen Drainageplan kann beim Wasser- und Bodenverband „Ryck-Ziese“ Einsicht genommen werden.

- Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung muss mindestens über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Löschwasserbedarf von 48 Kubikmeter pro Stunde im Gebiet gewährleistet werden. Dieser Bedarf ist bei der Neuerschließung des Gebietes entsprechend beachtet worden.

- Gasversorgung

Das Baugebiet soll mit Erdgas versorgt werden, da die vorhandenen Anschlüsse in der Hölderlinstraße genutzt werden können..

- Telekom

Eine Erweiterung des Netzes ist grundsätzlich möglich. Die Verlegung der Leitungen ist mit dem Erschließungsträger abzustimmen und erfolgt im öffentlichen Straßenraum.

- Müllentsorgung / Wertstofffassung

Die Müllentsorgung soll über die haushaltsbezogene Tonne erfolgen. Für die Stichstraßen im Plangebiet sind Mülltonnenstandplätze für den Tag der Abholung in den Einmündungsbereichen zur Planstraße A vorgesehen. Der Standplatz des Müllbehälters ist auf jedem Grundstück vorzusehen.

Ein Sammelplatz für Wertstoffe ist an der Ecke Wielandstraße / Herderstraße eingerichtet worden und versorgt das Gebiet mit.

- Altlasten

Hinweise auf Altlastverdachtsflächen liegen auf der betroffenen Fläche nicht vor. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt der Hansestadt Greifswald abzustimmen.

Seitens des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V wird darauf hingewiesen, daß auch in diesem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich, Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei entsprechenden Funden sind die Arbeiten einzustellen und die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen.

6. Grünordnung

Mit der Umnutzung der landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Siedlungsgebiet sind Maßnahmen zur Grünordnung und gleichzeitig Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Ein GOP erfasst diese Maßnahmen.

Aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht wird ein umfassender 3 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Gestaltung der Heinrich von Kleist Straße soll geprägt werden, durch die Festsetzung, dass ein hochstämmiger Laubbaum pro Grundstück im Vorgarten zu pflanzen ist.

Die Parkplätze in der Herderstraße werden durch Bäume gegliedert.

Entlang des Graben 25 soll eine Maßnahmefläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine besondere Gliederung erhalten.

In Abständen von 10 Metern sind hochstämmige laubabwerfende Bäume zu pflanzen. Die restliche Fläche ist nach den Pflanzrastervorgaben im GOP anzulegen.

Der südöstliche Bereich erhält einen 2,5 m hohen Lärmschutzwall der mit Sträuchern begrünt wird.

Die Spielwiese soll extensiv genutzt werden und mit einzelnen hochstämmigen Obstbäumen gestaltet werden.

Im gesamten Plangebiet können Hecken zur Einfriedung der Grundstücke gepflanzt werden.

7. Immissionsschutz

Für das Plangebiet ist eine schalltechnische Untersuchung bezüglich des Gewerbelärms erstellt worden, diese weist drei Schritte zur Beurteilung des gewerblichen Lärms auf.

Die Variante I stellt den momentanen Zustand des Gewerbelärms dar und kommt zu keinerlei Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte von Tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) vor.

Die Variante II untersuchte vorrangig die Auswirkungen, die vom benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 6 - Brandteichstraße- ausgehen. In Anlehnung an die Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung des Gewerbestandortes Herrnhufen ist im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 der flächenbezogene Schallleistungspegel auf tags 57.5 dB(A) und nachts auf 42.5 dB(A) festgesetzt worden. Diese Werte ermöglichen die Ansiedlung des Technologieparkes, ohne eine kleinteilige Grundstücksstruktur vorschreiben zu müssen, wie dies in der schalltechnischen Untersuchung gefordert wurde.

Mit der Variante III wurde die zukünftige Industrienutzung auf der Fläche des ehemaligen Heizwerkes und der westlichen Flächen des ehemaligen Betonwerkes prognostiziert. Das Gutachten kommt bei einer Bewertung der Industrieflächen mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für das Gelände des Heizwerkes und 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für das ehemalige Betonwerk zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für das Wohngebiet von 2,3 dB(A) tags für das Dachgeschoss.

Vergleicht man diesen prognostisch ermittelten Wert mit der Lärminderung durch einen 4,5 m hohen Lärmschutzwall, stellt man eine Reduzierung von gerade 0,6 dB(A) fest. Hier ist das Kosten/Nutzenverhältnis nicht gegeben, das den Bau eines solchen Walles rechtfertigt, der zudem städtebaulich eine nicht vertretbare Zäsur zwischen der Siedlung und der Landschaft darstellt. Weiter fordert das Gutachten passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern der Klasse II für die Gebäudeseiten zum Gewerbegebiet hin. Diese Werteklasse wird durch die Anforderungen des Wärmeschutzes bereits standardmäßig eingebaut. Der Bau eines 2.5 m hohen Lärmschutzwalles zum Schutz der Freiflächen ist ausreichend.

Die Wohnbebauung der Heinrich von Kleist Straße (B-plan Nr. 71) befindet sich ca. 300 m von dem Gewerbestandort entfernt. Die östlich angrenzenden Flächen sind von ihren Gewerbeanlagen beräumt und fallen planungsrechtlich unter den § 35 BauGB, den sogenannten Außenbereich. Der Flächennutzungsplan sieht hier weiterhin gewerbliche Flächen vor, die dann aber nur über einen Bebauungsplan Baurecht erlangen können.. Die gesamte immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung erfolgt im verbindlichen Bauleitplanverfahren. Zum Schutz der Wohnbebauung vor Gewerbelärm aus dem südöstlichen Bestand werden in dem Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Eine Staffelung der zukünftigen Nutzungen auf den benachbarten Flächen vom eingeschränkten Gewerbe über Gewerbeflächen hin zu Industrieflächen ist eine Möglichkeit der Ausweisungen in einem zukünftigen Bebauungsplan.

Für die Gewerbeflächen Herrnhufen wurde 1999 eine Machbarkeitsstudie erstellt, die mögliche Entwicklungen der Flächen untersuchte.

Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen im Plangebiet erfolgt keine zusätzliche Einschränkung der gewerblichen Flächen, da die vorhandene Wohnbebauung der Stadtrandsiedlung , die östlich angrenzende Odebrecht-Stiftung (Krankenhaus / Altersheim), die Berufsschule, das Jugendhotel und die Behinderteneinrichtung des

Deutschen Roten Kreuzes schützenswerte Einrichtungen sind, die eine uneingeschränkte industrielle Nutzung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen nicht zulassen.

Die VDI- Richtlinie Nr. 2058 „Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft „ weist den Gewerbegebieten 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zu. Für industrielle Anlagen sind 70 dB(A) tags und nachts als Berechnungsgrundlage bestimmt.

Bei einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m² (gemäß DIN 18005) ist ein Abstand von 200 m bis zur nächsten Wohnbebauung (55 dB(A) tags) nötig. Dieser Abstand wird zwischen den südöstlichen Gewerbeflächen und der Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 71 -Südliche Herderstraße- eingehalten.

Für uneingeschränkte Gewerbeflächen sind allerdings für die Einhaltung der Nachtwerte von 40 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet bereits 800 m Distanz notwendig, wenn keine Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind.

Laut Abstandserlass von Nord-Rhein-Westfalen benötigen uneingeschränkte Industriegebiete Abstände bis zu 1500 m bis zur nächsten Wohnbebauung.

Diese Voraussetzungen erfüllt die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbefläche ohnehin nicht, so dass eine Einschränkung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für diese Flächen erfolgen muss.

Die vorgesehenen Maßnahmen tragen insgesamt zu einem verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten bei.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	2, 8 ha	100 %
- Straßenverkehrsfläche	0,34 ha	12 %
- öffentliche Grünfläche	0,39 ha	14 %
- Nettobauland	2,07 ha	74 %

Hansestadt Greifswald, den 28.03.2001

gez. v. d. Wense
Der Oberbürgermeister