

**Bebauungsplan Nr. 72  
- Galgenkampwiesen -**

**Begründung zur Satzung**

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

Stand März 2000

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einführung	3
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
3. Geltungsbereich	3
4. Rechtsgrundlagen	4
5. Übergeordnete Planung	4
6. Bodenordnung	4
7. Baugrund	5
8. Hochwasserschutz	5
9. Ver- und Entsorgung	6
10. Bestandsbeschreibung	9
11. Städtebaulicher Entwurf	9
12. Verkehrskonzept	13
13. Städtebauliches Grün	14
14. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14
15. Immissionsschutz	15
16. Muldenversickerung	16
17. Flächenbilanz	17

### Anlagen

- 1 - Geotechnischer Erkundungsbericht zu den Baugrundverhältnissen
- 2 - Grünordnungsplan
- 3 - Schalltechnische Untersuchung

## 1. Einführung

Die Flurbezeichnung „Galgenkamp“ findet sich bereits auf Karten aus dem 17. Jhd. an der Stelle, wo sich heute der neue Friedhof befindet.

Dieser wird seit 1864 als Begräbnisstätte genutzt.

Der Bau der Eisenbahnstrecke Stralsund - Pasewalk im 19. Jhd. verhinderte früh die Ausweitung der Wohnbebauung in westlicher Richtung, lediglich entlang der Grimmer- und Loitzer Straße entwickelte sich eine Randbebauung aus gewerblichen Bauten und Ackerbürgerhäusern. Bis heute bewahrte dieser Stadtteil seinen ländlichen Charakter.

Mit dem Bau der Stadtrandsiedlung nach 1934 und dem Bau von Geschosswohnungen in der Loitzer Landstraße erfuhr dieser Bereich die größte Ausdehnung.

## 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Flächen der Galgenkampwiesen sollen in ein Wohngebiet umgewandelt werden und vorrangig den Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in der Hansestadt Greifswald entsprechen. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen wird eine städtebauliche Neuordnung erforderlich, die auch umfangreiche Erschließungsmaßnahmen voraussetzt. Die neu zu entwickelnden Flächen sind im Besitz der Hansestadt Greifswald, die sowohl die Planung wie auch die Erschließung vornehmen wird. Eine Realisierung der Erschließungsmaßnahmen und die Vermarktung kann bedarfsorientiert in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Die Nachfrage nach stadteigenem Bauland zeigt, dass gerade bauträgerfreie Grundstücke von den Bauwilligen bevorzugt werden.

Mit der Fertigstellung der Umgehungsstraße wird die verkehrliche Verbindung nach Wackerow nur noch für Fuß- und Radfahrer über die Straße „Am neuen Friedhof“ bestehen bleiben, so dass keine Störungen durch Verkehrslärm am nördlichen Plangebiet zu erwarten sind.

Die städtebauliche Entwicklung erfolgte in den letzten Jahrzehnten in süd-östlicher Richtung und entfernte sich dabei zunehmend von der Altstadt. Mit der Erschließung der Galgenkampwiesen ist für den nord-westlichen Stadtrand eine neue bauliche Grenze zu schaffen, da die Umgehungsstraße vorerst als eine Barriere für weitere städtebauliche Entwicklungen angesehen werden kann.

Mit dem Bau der Bahnparallele in naher Zukunft wird sich die Querung der Gleisanlagen deutlich verbessern und den gesamten westlichen Teil der Stadt neue Perspektiven eröffnen. Besonders die Nähe zur Altstadt wird den Bereich Grimmer Straße und Brandteichgraben Vorteile bei der Stadtteilentwicklung einräumen.

## 3. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Rande der Fettenvorstadt. Im Westen wird es begrenzt durch einen Plattenweg, im Norden und Osten von der Straße „Am Neuen Friedhof“, im Süden von dem Graben 23001.

Der neu zu beplanende Teil des Gebietes umfasst vorrangig das Flurstück 31/28 der Flur 21. Westlich des Plattenweges wird ein 20 m breiter Streifen des Flurstückes 29/3 der Flur 21 in Anspruch genommen.

Im östlichen Teil befinden sich mehrere private, teilweise schon bebaute Flurstücke.

## 4. 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 (Baunutzungs-Verordnung - 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 (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

## 5. Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald ist nach Genehmigung ab dem 24.08.1999 zum überwiegenden Teil wirksam.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, der Gebäudebestand entlang der östlichen Grenze zwischen Grimmer Straße und Friedhof ist als Mischgebiet ausgewiesen. Dieses Mischgebiet besteht aus einem 80 m tiefen Streifen westlich der Straße Am neuen Friedhof. Die Fläche für die städtische Gärtnerei liegt teilweise im Mischgebiet, der weitaus größte Teil befindet sich innerhalb der im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Gelände. Der Bebauungsplan sieht für diesen Teil des Plangebietes nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB Flächen mit besonderem Nutzungszweck vor, entsprechend dem Einschrieb im Plan, da sich ein Gartenbaubetrieb ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet ansiedeln kann und im Mischgebiet allgemein zulässig ist.

Eine Zuordnung zu einem allgemeinen Wohngebiet oder Mischgebiet beinhaltet auch die Zulässigkeit von Wohngebäuden, die hier nicht entstehen sollen.

Der Bebauungsplan Nr. 72 - Galgenkampwiesen - ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den südlich des Entwässerungsgrabens liegenden Grundstücksteil ist bereits 1991 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 - Ziegelhof-Nord - gefasst worden. Hier sollten in Anlehnung an die Gewerbeflächen Ziegelhof-Süd ebenfalls Flächen für Handwerker und kleinere Gewerbebetriebe entstehen.

Im Flächennutzungsplan wird dieses Gebiet nunmehr ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Hinzuweisen ist noch auf die äußerst günstige Anbindung des Gebietes an das überörtliche Straßennetz.

## 6. Bodenordnung

Der größte Teil der Grundstücke im Plangebiet ist im Besitz der Hansestadt Greifswald. Eine Neuordnung der Flächen erfolgt nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans.

## 7. Baugrund

Die Galgenkampwiesen liegen in der Ryckniederung und weisen ein schwach bewegtes Relief auf.

Die Kenntnisse aus Beobachtungen und vorhandenen Karten weisen für den Standort keine einheitlichen Bodenverhältnisse auf, so dass eine flächendeckende Bebauung nicht möglich ist, zumal zeitweise angestautes, temporäres Oberflächenwasser in Verbindung mit dem Grundwasser Vernässungsflächen bilden.

In Vorbereitung der weiteren Bauleitplanung wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt, die den zu erwartenden Bauaufwand für nichtunterkellerte 1- bis 2-geschossige Bebauung einschätzen sollte.

Dieses Baugrundgutachten ergab drei unterschiedliche Bereiche für die Gründung von Gebäuden.

Im Bereich des von Ost nach West verlaufenden Entwässerungsgrabens liegen zwei zusammenhängende Flächen, die nur mit großem Aufwand bezüglich der Gründung bebaut werden können. Dieser Bereich wird für die Regenrückhaltung und für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Im nordöstlichen Gelände befindet sich eine größere Senke, die auch im Gelände sichtbar ist. Hier ist ebenfalls keine Bebauung vorzunehmen (siehe Anlage).

Die Ergebnisse der baugrundtechnischen Untersuchung sind die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf.

Die Bebauung soll im Mittel auf einer Höhe zwischen 1,80 m über HN und 1,30 m über HN erfolgen. Mit der Erschließung sind in wenigen Bereichen Aufschüttungen vorzunehmen.

## 8. Hochwasserschutz

Die Höhenlage des Plangebietes befindet sich eindeutig unter dem Bemessungshochwasserstand von 2,90 m über HN, der im Generalplan Küsten- und Hochwassers in M-V vorgegeben ist.

Mit dem Bau der Westumgehung B 96 wird die natürliche Überflutung des Geländes Galgenkampwiesen eingeschränkt. Diese Straße wird durchschnittlich eine Höhe von 2,00 m über HN erreichen. Bei einer Überflutung des jetzigen Polderbereiches stehen somit die Galgenkampwiesen nicht mehr zur Verfügung.

Parallel zur Umgehungsstraße wird auf der Ostseite ein 4,00 m hoher Lärmschutzwand aufgeschüttet werden. Mit der Fertigstellung der Straße wird das Gebiet eine natürliche Abgrenzung durch die Straßen erreichen, die im Kreuzungsbereich Grimmer Straße / Am Neuen Friedhof mit einer Höhe von 1,80 m über HN beginnt und entlang des Friedhofes bis auf 3,30 m über HN ansteigt. Entlang der neuen Westumgehung wird sie dann bei 2,00 m über HN liegen. Das Gelände des Baugebietes wird diese Höhen nicht überall erreichen und darunter liegen. Bis zur Fertigstellung des Sperrwerkes könnte so der Hochwasserschutz durch Deich und Straße von 1,80 m über HN gewährleistet werden. Das Plangebiet wird die Hochwasserbemessungsgrenze von 2,90 m über HN nicht erreichen. Die Straßen werden im südlichen Bereich im Mittel 1,30 m über HN gebaut und steigen auf 1,80 m über HN im Norden an. Die Baufelder sind den Höhenlagen der Straßen anzupassen und werden durch die Baufrauen/ -herren geringfügig höher angelegt. Ein Hochwasserschutz ist nicht im geforderten Rahmen möglich.

Die Hochwassergefahr ist im Plangebiet nur als ein Ausnahmeereignis anzusehen, dass aufgrund von Wasser- und Windverhältnissen entsteht und vom Greifswalder Bodden über den Ryck die Wohnbauflächen erreicht.

Die Häuser sollten einen begehbaren Raum in einem Obergeschoss aufweisen, um bei einem, nicht einschätzbaren, Jahrhunderthochwasser die nicht überflutungsgefährdeten Räumlichkeiten innerhalb des Gebäudes nutzen zu können.

Die Wohnräume in hochwassergefährdeten Bereichen sind für die Dauer der Überflutung unbewohnbar und weisen danach Wasser- und Durchflutungsschäden auf. Das stellt jedoch eine Ausnahmeerscheinung dar.

Durch das Wasser werden auf den Baugrundstücken und an den baulichen Anlagen keine lebensbedrohlichen Gefahren für die Bewohner oder unzumutbare Beeinträchtigungen entstehen, die eine unzulässige bauliche Nutzung im bauplanungsrechtlichen Sinne ergeben.

Da mittelfristig der Bau eines Sperrwerkes in Wieck geplant ist, grenzt es die Hochwassergefahr zusätzlich ein. Eine Überschwemmung des Gebietes bei vorheriger Hochwassersituation ist nicht bekannt.

Die Regenentwässerung des Plangebietes erfolgt über eine Kombination von Versickerungsmulden und einem Regenrückhaltebecken.

Das Schöpfwerk Heilgeisthof wird durch die Versiegelung von Flächen nicht zusätzlich belastet.

## 9. Ver- und Entsorgung

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

### Elektrizität

Zur Durchleitung von Elektroenergie befinden sich im Plangebiet eigene Erdkabel der HEVAG. Diese verlaufen am westlichen Rand des Baugebietes östlich des Plattenweges. Diese Anlagen dürfen nicht unter-/ überbaut werden und sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizustellen.

Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

Die Stromversorgung des Gebietes erfolgt durch die Stromversorgung Greifswald GmbH und ist für das gesamte Baugebiet neu zu planen.

Entlang der Straße Am neuen Friedhof verläuft ein 20 kV Kabel sowie ein 0,4 kV Kabel. Die Kabelverlegung ist mit der Erschließung des Gebietes im öffentlichen Raum vorzusehen.

### Trinkwasser

In der Straße Am neuen Friedhof liegt eine Trinkwasserleitung DN 100 AZ (Asbestzementrohr), westlich des Plattenweges liegt eine Trinkwasserleitung DN 250 GGG (duktils Gussrohr).

Die Erschließung des zukünftigen Baugebietes ist mit Anschluss an die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen vorzunehmen. Die genauen Anbindpunkte und die Planung der technischen Erschließung sind auf der Grundlage des Bebauungsplans mit dem Erschließungsträger vorzunehmen.

### Abwasser

Für die schmutzwasserseitige Erschließung des Bebauungsplangebietes ist der Endschacht der Freigefälleleitung DN 200 Stz in der Straße Am neuen Friedhof zu nutzen. Dieser befindet sich wenige Meter westlich der Bushaltestelle.

Diese Leitung kann das Schmutzwasser des Plangebietes noch aufnehmen, allerdings ist der Anschluss über eine Freigefälleleitung aus dem Plangebiet nicht möglich, so dass ein Pumpwerk zum Heben des Abwassers erforderlich wird.

Die vorhandene Gülledruckleitung ist zu entfernen.

### Regenentwässerung

Für das Plangebiet ist eine Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen, die möglichst wenig in den natürlichen Wasserkreislauf eingreift und dem Abfluss von Regenwasser bei der Versiegelung und Bebauung von Flächen dämpft.

Vorgesehen ist eine Regenentwässerung über ein offenes Muldensystem, das in kleineren Rückstaubecken zur Landschaftsgestaltung beiträgt und anschließend in einem Regenrückhaltebecken gesammelt wird.

Das gering belastete Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird verrohrt und über die Zwischenschaltung von Sandfängen dem Regenrückhaltebecken zugeführt.

Für die Anlagen der Mulden bieten sich öffentliche Grünflächen an, die den ungehinderten Zugang und die Instandhaltung des Entwässerungsmodells zulassen. Alternativ besteht die Möglichkeit, auf den privaten Grundstücken Geh- und Leitungsrechte festzusetzen, die die Pflege der Anlagen den Grundstückseigentümer übertragen, aber die technische Prüfung und Unterhaltung den zuständigen Organen ermöglichen. Je nach Ausgestaltung der Mulden sollte eine mindestens halbjährliche Prüfung erfolgen.

Für die Mulden ist ein Grasbewuchs vorgesehen, der regelmäßig kurz geschnitten wird und so einen ungehinderten Abfluss garantiert.

Der Anschluss auf den privaten Grundstücken kann wahlweise verrohrt werden oder in einer offenen Pflasterrinne erfolgen. Grundsätzlich sollte eine Erweiterung der Mulden zu einem Teich mit Randbepflanzung gestattet werden können.

Für die Bauphase ist im Rahmen der Erschließung eine vorläufige Mulde auszubilden, die dann nach dem Bau der Häuser in eine endgültige Form gebracht wird und die Funktionstüchtigkeit hergestellt.

Eine Kombination zwischen verrohrter Ableitung von Regenwasser und offenem Muldensystem ist in Abhängigkeit des städtebaulichen Entwurfes vorzusehen.

Die Versickerungsfähigkeit des vorgefundenen Erdreiches wird die Regenwasserableitung auf jeden Fall fordern. Eine verlangsamte Ableitung in Verbindung mit der stattfindenden Verdunstung im Plangebiet wird sich positiv auf den Grundwasserstand und das Kleinklima auswirken.

Die Ausgestaltung der Mulden und Wasserflächen wird die zukünftige Wohnbaufläche städtebaulich aufwerten und zu einem attraktiven Wohngebiet hervorheben.

Für die Regenwasserrückhaltung mit Versickerung auf den öffentlichen Grünflächen ist die Ausweisung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung:

„Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers“ notwendig.

Die Unterhaltung und Sicherung auf den privaten Grundstücken wird über Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Greifswald vorgenommen.

Im gesamten Gebiet ist eine Drainage verlegt. Mit der Erschließung des Geländes ist dieses System neu anzuschließen. Dort wo die Drainage den zukünftigen Straßenraum durchkreuzt, wird eine Auffangleitung innerhalb des Straßenraumes verlegt, die dann auch eine Wartung erlaubt.

Die Einzelgrundstücke sind mit einer objektbezogenen Drainageleitung zu versehen und an die Regenwasserleitung im Straßenraum anzuschließen. Für diesen Anschluss ist eine noch festzulegende Nutzungsgebühr laut Abwassersatzung der Hansestadt Greifswald zu erheben.

#### Löschwasserversorgung

Für das Wohngebiet ist ein Löschwasserbedarf von 98 qm/h und für das Mischgebiet ein Löschwasserbedarf von 96 qm/h erforderlich.

Die Hydranten müssen untereinander und von Gebäuden einen Abstand von max. 100 m haben.

Die Löschwasserschutzstellen müssen nach DIN 4066 gekennzeichnet werden.

Die Löschwasserversorgung muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden gewährleistet sein.

Diese Anforderungen sind mit der Erschließung des Gebietes zu erfüllen.

#### Gasversorgung

Das Baugebiet soll mit dem Energieträger Erdgas versorgt werden. In der Grimmer Straße ist eine NDLPed90 Leitung und eine NDLPed160 Leitung vorhanden.

In der Straße Am neuen Friedhof befindet sich eine Ped160NDL Versorgungsleitung.

Das Gebiet ist neu zu überplanen. Die Gasversorgung ist im öffentlichen Straßenraum einzubauen.

#### Telekom

Eine Erweiterung des Netzes ist vorzunehmen.

Die Verlegung der Leitungen ist mit dem Erschließungsträger abzustimmen und hat im öffentlichen Straßenraum zu erfolgen.

#### Müllentsorgung / Wertstofffassung

Die Müllentsorgung der privaten Haushalte soll über die haushaltsbezogene Tonne erfolgen. Der Standplatz des Müllbehälters ist auf dem Grundstück vorzusehen.

Sollte im Mischgebiet gewerblicher Müll anfallen, sind die entsprechenden Behälter ebenfalls auf dem Grundstück zu errichten.

Die Wertstoffsammlung erfolgt über einen neu zu errichtenden Wertstoffcontainerstandort an der Straße Am neuen Friedhof. Dieser Platz wird sich an der östlichen Erschließungsstraße des Baugebietes befinden und somit gut erreichbar für die Nutzer sein.

#### Alllasten

Dem Umweltamt ist für das Plangebiet kein Altlastverdacht bekannt. Sollten sich im Rahmen der Erschließung ein Verdacht auf Altlasten ergeben ist dies dem Umweltamt mitzuteilen.

Das Gelände ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Seitens des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V wird darauf hingewiesen, dass auch in diesem für den als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich, Einzel funde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei entsprechenden Funden sind die Arbeiten einzustellen.



len und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen; ggf. auch die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde.

## 10. Bestandsbeschreibung

### Grün:

Das Plangebiet wird zum größten Teil landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Kennzeichnend ist eine etwa 20 m breite Hecke entlang der Straße Am neuen Friedhof. Dieser Grüngürtel zieht sich in Form von hochstämmigen Baumreihen beidseitig der Straße bis zur Einmündung in die Grimmer Straße hin. Die vorhandene Bebauung im östlichen Teil des Gebietes zeichnet sich durch eine friedhofsorientierte Mischnutzung wie Trauerkaffee, Blumenbinderei, Gartenbaubetrieb und Steinmetz aus. Unterstützt wird diese charakteristische Bebauung durch den Standort der städtischen Friedhofsverwaltung und des Kompostierungsplatzes der städtischen Gärtnerei.

Für die Neuplanung steht die Grünfläche zwischen der Hecke östlich des Mischgebietes und dem Plattenweg im Westen zur Verfügung. Im Süden bildet der Graben 23-001 die natürliche Grenze.

Es befinden sich keine baulichen Anlagen oder Wege im Gelände des zukünftigen allgemeinen Wohngebietes.

### Äußere Erschließung:

Für die Erschließung des Plangebietes wird die Straße Am neuen Friedhof mit Anschluss an die Grimmer Straße vorgesehen. Das Straßenprofil der Kreisstraße ist ausreichend für die Aufnahme der Belastung aus dem Hinzukommen des Anwohnerverkehrs, zumal nach Fertigstellung der Umgehungsstraße im Sommer 2000 die Verbindung nach Wackerow für Fahrzeuge geschlossen wird.

Das Plangebiet wird über zwei oder drei Straßenanbindungen an die Kreisstraße angeschlossen. Der nördliche Teil des Plangebietes erhält keine direkten Grundstückszufahrten von der Kreisstraße, da auf jeden Fall die Hecke erhalten werden soll. Bis zur Einmündung in das neue Wohngebiet ist von der Grimmer Straße aus ein mindestens einseitiger Fußweg anzulegen.

Der vorhandene Plattenweg im westlichen Teil soll als Fuß- und Radwegeverbindung von der Grimmer Straße zur Kreisstraße erhalten bleiben. Die Nutzung dieses Plattenweges soll für landwirtschaftliche Fahrzeuge weiterhin möglich sein.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Haltestelle am Friedhof. Eine mögliche Erweiterung der ÖPNV-Angebotes ist mit der Realisierung der Wohnbebauung zu prüfen.

## 11. Städtebaulicher Entwurf

Das Plangebiet gliedert sich in ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet auf. In Anlehnung an den Bestand ist eine Erweiterung des Mischgebietes im östlichen Teil vorgesehen. Mit der Umverlagerung der städtischen Gärtnerei und der Ansiedlung von Betrieben, die in enger Verknüpfung mit dem Friedhof stehen, weist das Mischgebiet eine festgelegte Nutzung auf, die nicht im Konflikt mit dem Wohngebiet stehen wird.

Die Verlagerung der bisher genutzten Flächen von der Grimmer Straße in das Gebiet, beinhaltet sowohl die Zusammenlegung der Stützpunkte und den Neubau von

benötigten Anlagen. Für die Lehrlingsausbildung und die Erfüllung der anstehenden Leistungen der Gärtnerei sind ca. 700 m<sup>2</sup> bebaute Fläche für Sozial-, Werkstatt-, Lager-, Garagen und Ausbildungsgebäude anzusetzen. Dazu kommen etwa 2000 m<sup>2</sup> Verkehrs- und Stellflächen für den Fuhrpark und die Kfz-Stellplätze. Weitere Bauten sind für die gärtnerische Produktion nötig. Insgesamt sind für den Pflegestützpunkt ca. 5000 m<sup>2</sup> und für die Freiflächen der Gärtnerei weitere 7500 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Die Zusammenfassung der unterschiedlichen Aufgabenbereiche des Grünflächenamtes an einem zentralen Standort ist zu begrüßen. Die freiwerdende Fläche in der Grimmer Straße ist laut Bebauungsplan Nr. 65 - Grimmer Straße - als Einfamilienhausstandort zu erschließen.

Das Konzept für die Wohnbauflächen geht von folgenden inhaltlich zu berücksichtigenden Grundgedanken aus:

- Es soll ein Einfamilienhausgebiet in offener Bauweise entstehen.
- Für die städtische Gärtnerei ist ein neuer Standort in das Plangebiet zu integrieren.
- Die Aufteilung der Grün-, Wasser- und Freiflächen sind in Anlehnung an das Baugrundgutachten zu erstellen, da die bebaubaren Flächen dort eingegrenzt werden.
- Das Regenwasser ist oberflächlich über offene Muldensysteme zu versickern.

Das Ergebnis des Baugrundgutachtens für das Plangebiet diene als Grundlage für den städtebaulichen Entwurf. Die Flächen die mit einem großen Aufwand für die Gründung bebaubar sind, werden für Grünflächen bzw. Wasserflächen vorgesehen. Das städtebauliche Konzept erschließt das Gebiet über zwei gleichwertige Zufahrten von der Kreisstraße im Norden.

Die Planstraße B verläuft parallel zur Kreisstraße, und bildet in ihrem ersten Abschnitt die Haupteerschließungsachse von Ost nach West.

Entlang dieser Straße ist eine zweigeschossige Bebauung in teilweise verdichteter Bauweise gewollt, um diesen Straßenzug von seiner Bedeutung für das Gebiet hervorzuheben. Die Breite der Straße und auch die platzartigen Aufweitungen am Ende der Straße verleihen dieser Erschließungsachse einen städtischen Charakter.

Diese Achse wird über die Planstraße A weitergeführt, allerdings mit einem reduzierten Straßenprofil. Im Osten der Planstraße A ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Straße Am neuen Friedhof vorgesehen. Die Planstraße A erschließt ringförmig den gesamten ersten Teil des Wohngebietes.

Die Planstraße B erschließt als Ringstraße den südwestlichen Teil des Wohngebietes. Hier ist eine Aneinanderreihung von Einfamilienhäusern vorgesehen, die lediglich durch die von Ost nach West verlaufende Grünachse unterbrochen wird. Parallel zu dieser Ringstraße wird die Planstraße C von Nord nach Süd den mittleren Teil des Wohngebietes erschließen.

Entlang der Planstraße A und D und bei den verdichteten Häuserreihen sind nur Satteldächer zulässig, die zu einer Betonung der Straßenzüge innerhalb des Wohngebietes beitragen sollen. In den Randbereichen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Durch die Auflockerung der Bebauung durch die Grünachse entstehen im Süden inselartige Bebauungseinheiten. Die Gliederung der Bebauung durch Grünachsen ist in Anlehnung an die vorgesehene oberflächige Regenentwässerung des Plangebietes erfolgt. Die von Nord nach Süd verlaufenden öffentlichen Grünzüge ermöglichen die Anlage einer Muldenentwässerung, die im Schnittpunkt mit der von Ost nach West verlaufenden Grünachse eine parkähnliche Gestaltung erlauben.

Die Ost-West-Achse befindet sich in einer natürlichen Senke des Geländes. In diesem Bereich wären bei einer Bebauung die größten Aufschüttungen durchzuführen.

Die gewählte Erschließung ist ohne Probleme in Bauabschnitte aufzuteilen und bedarfsorientiert auszubauen.

Durch die Nord-Süd-Erschließung ist mit der vorrangig giebelständigen Stellung der Häuser eine günstige Ausrichtung der Gebäude nach Süden möglich. Insgesamt kann durch die Gliederung mit öffentlichen Grünanlagen, die gleichzeitig der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dienen, ein attraktives Wohngebiet entstehen. Im südwestlichen Teil besteht die Chance einen großzügigen naturnahen Spielplatz in Verbindung mit Wasserflächen anzulegen.

Eine Verknüpfung des Plangebietes mit den angrenzenden Flächen erfolgt in erster Linie über die Fuß- und Radwegeverbindungen. Entlang der Straße „Am neuen Friedhof“ ist ein Ausbau des Fußweges bis zur Grimmer Straße notwendig.

Für die Versorgung des Gebietes mit Produkten des täglichen Bedarfs stehen Geschäfte in der Grimmer Straße und der Altstadt zur Verfügung. Das Plangebiet ist der Erich-Böhmke-Schule zuzuordnen. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in der Altstadt und der Fleischervorstadt. Die Kindereinrichtungen dieser Stadtteile sind mitzunutzen.

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

##### WA-Gebiet

Den weitaus größten Anteil im Plangebiet nimmt das allgemeine Wohngebiet (WA) ein. Mit der Schaffung von Wohneigentum sollen hier auch die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO möglich sein.

Sachlich ergaben sich Nutzungsergänzungspotentiale durch den zunehmenden Anteil mischungsverträglicher Dienstleistungsbetriebe, moderner Informations- und Kommunikationstechnologien, sowie einen erhöhten Anteil an freiberuflich Tätigen, die sich konfliktfrei in ein Wohngebiet integrieren lassen und als Bereicherung angesehen werden sollten.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden im WA-Gebiet ausgeschlossen.

Eine Ansiedlung solcher Betriebe ist teilweise für das Mischgebiet entlang der Straße Am neuen Friedhof vorgesehen.

Durch diese Festsetzung soll der Charakter als Wohngebiet in den Vordergrund rücken, zumal auch die Erschließung nur über die Straße Am neuen Friedhof erfolgt und zusätzlicher Verkehr nicht in das Wohngebiet geführt werden soll.

##### MI-Gebiet

Entlang der Straße Am neuen Friedhof soll sich ein Mischgebiet (MI) mit friedhofsorientierten Nutzungen entwickeln. Die bereits vorhandenen Betriebe, wie Steinmetz, Bestattungsinstitut, Blumenbinderei, Trauerkaffee, Friedhofsverwaltung, sollen durch Gartenbaubetriebe ergänzt werden.

Die Wohnbebauung umfasst zur Zeit 1 Doppelhaus und die Wohnungen von Betriebsinhabern. Weitere Wohnbebauung ist in geringem Umfang möglich.

Mit der Ansiedlung der städtischen Gärtnerei wird die Entwicklung des Gebietes fast abgeschlossen sein. Die Flächen sind dann zum größten Teil mit den gewünschten Nutzungen belegt.

Die nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht gewollt, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft bereits eine Tankstelle existiert. Auf Grund der Lage und eines möglichen Konfliktes mit dem Wohngebiet und der Nähe zum Friedhof sind Vergnügungsstätten an diesem Standort nicht gewünscht und werden somit ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

Das städtebauliche Konzept verfolgt eine Abnahme der baulichen Dichte für das WA-Gebiet von der Erschließungsachse zu den Rändern des Wohngebietes.

Ausgehend von einer zwingend zweigeschossigen Bebauung mit einer GRZ von 0,4 staffelt sich das Gebiet über eine zweigeschossige Bebauung im mittleren und nördlichen Bereich zu einer eingeschossigen Bebauung im Randbereich bei einer GRZ von 0,3.

Die Randbereiche definieren den vorläufigen Siedlungsrand des Gebietes und sollen daher auch von dem Versiegelungsgrad her eine Auflockerung erfahren.

Der Innenbereich ist zweigeschossig im Sinne von einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss festgesetzt. Die Festlegung der Firsthöhe in Verbindung mit der Dachneigung regelt die Höhenabwicklung der Gebäude für das Gebiet. Die Geschossflächenzahl staffelt sich von 0,5 für Einzelhäuser bis 1,0 für die Reihenhäuser.

Die Dachform im Wohngebiet variiert zwischen dem Zeltdach im Norden, Satteldächer, Krüppelwalmdächer zum Walmdach.

Für die Häuser mit Zeltdach ist eine Dachneigung zwischen 15°-30° anzustreben. Hier sollten moderne Wohnhäuser mit Staffelgeschoss in Form von Stadtvillen entstehen. Die Reihenhäuser sind mit Satteldächern von 30°-48° Dachneigung auszustatten.

Entsprechend den Wünschen der Bürger ist der größte Teil des Gebietes für Einfamilienhäuser mit Sattel- und Krüppelwalmdächer zu bauen.

In dem südwestlichen Randbereich sind wenige Grundstücke für Walmdächer vorgesehen, um in diesem großen Wohngebiet auch der Nachfrage nach Grundstücken für Bungalows nachzukommen.

Im Bereich des Mischgebietes ist keine Dachform festgesetzt, da sich hier bereits im Bestand eine Vielfalt entwickelt hat, die angesichts der exponierten Lage der Häuser auch städtebaulich vertretbar ist.

Die Dachneigung wird auf 15°-45° begrenzt.

#### MI Bestand

Wohnen und Gewerbe	nur Wohnen DH	Verwaltung / Gewerbebetrie- b	WE	EW WE x 2,2 EW
5	1	3	7	15

#### Allgemeines Wohngebiet / Planung

EFH	RH	MFH	WE ca.	EW WE x 2,2 EW
98	21	6	150	330

### Bauweise

Das Bebauungsplangebiet ist in offener Bauweise mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern zu bebauen.

Die südlichen Wohnbauflächen sind mit Einzelhäusern zu bebauen. Soweit keine andere Festsetzung getroffen wurde, ist für den größten Teil der Grundstücke eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt.

### Baugrenzen

Die Baugrenzen für das Bebauungsplangebiet sind für die einzelnen Grundstücke großzügig gefasst, um den Baufrauen bzw. Bauherren einen Spielraum bei der Lage ihrer Häuser zu gewähren, da durchaus keine homogenen Baugrundverhältnisse bestehen.

### Stellplätze / Garagen und Nebenanlagen

Um den Grad der Versiegelung durch Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken zu begrenzen, sind diese nur bis zu einer Tiefe von 15 m von der Erschließungsstraße abgewandt zu errichten. Diese Regelung beinhaltet z.B., dass eine Garage oder ein Carport von 6 m Länge plus eines Abstellraumes von 3 m Länge entlang der Grenze errichtet werden kann und zwischen Garage / Carport und Straße noch ein 5 m tiefer Stellplatz für ein weiteres Fahrzeug besteht.

Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern oder Hundezwinger etc. sind nur bis zu der von der Straße abgewandten Baugrenze zulässig.

## 12. Verkehrskonzept

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt im Norden von der Kreisstraße über zwei gleichwertige Zufahrten. Dieser nördliche Teil der Planstraße B ist im Trennsystem vorgesehen. Die Straße wird mit beidseitig angelegten Fußwegen versehen. Entlang der nördlichen Straßenseite ist ein Parkstreifen mit Bäumen anzulegen.

Die drei wichtigsten weiterführenden Anbindungen führen von Norden nach Süden in das Plangebiet. Dies ist die Planstraße C, der östliche Teil der Planstraße B und der westliche Teil der Planstraße A, die als Mischverkehrsfläche mit Grüninseln angelegt werden soll. In diesen Straßen sind keine separat angelegten Stellflächen für Kfz. vorgesehen. Eine entsprechende Gestaltung der Oberfläche soll eine Gliederung des Straßenraumes vornehmen. Die Planstraße B wird durch eine verringerte Straßenbreite ringförmig das westliche Wohngebiet erschließen. Die Fortführung der Planstraße A erschließt parallel dazu den östlichen Teil des Wohngebietes.

Im gesamten Wohngebiet sind somit keine Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten nötig. Der Vorteil dieses Erschließungssystems liegt in der flächensparenden Weise und der beidseitigen Bebauung.

Für die Fußgänger und die Radfahrer stehen zusätzlich noch Verkehrsflächen zur Verfügung.

Im Nordosten beginnt ein Fuß-/ Radweg im Anschluss an die vorhandene Bebauung. Dieser Weg zieht sich durch die gesamte Grünachse von Ost nach West bis zu dem Plattenweg. Die südlichen Freiflächen werden ebenfalls mit Wegen erschlossen. Langfristig ist die Anbindung an die Grimmer Straße durch das Bebauungsplangebiet Nr. 20 Ziegelhof-Nord angestrebt.

Der vorhandene Plattenweg im Westen dient sowohl als Fuß-/ Radweg als auch zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Ein Ausbau dieses Weges ist nicht im Rahmen der Erschließung vorgesehen.

Von der Grimmer Straße bis zur nördlichen Anbindung ist zumindest einseitig ein Fußweg entlang der Straße Am neuen Friedhof auszubauen. Die vorhandenen Fußwege sind für die Anzahl der Nutzer nicht ausreichend.

### 13. Städtebauliches Grün

Mit der Gestaltung der Baumreihe entlang der Straße Am neuen Friedhof und der Hecke am nördlichen Bebauungsplangebiet sind zwei städtebauliche Grünzüge zu erhalten.

Im Bereich der zukünftigen städtischen Gärtnerei befindet sich eine weitere Hecke mit zum Teil ausgewachsenen Baumreihen. Soweit die Hecke einer Neubebauung nicht entgegensteht soll sie als gliederndes Element erhalten werden.

Mit der Erschließung des Gebietes sind Baumbepflanzungen in den Straßenräumen vorzunehmen. Die Gliederung und Auflockerung der Straßenzüge durch Großgrün steigert die Attraktivität und die Aufenthaltsqualität der Straßenräume.

Die Gliederung des Wohngebietes mittels öffentlicher Grünflächen und die großzügigen Grünflächen am südlichen Rand der Wohnbebauung werden vorrangig des Ausgleiches des Eingriffs in die Natur und Landschaft dienen. Eine Beschreibung der Maßnahmen erfolgt unter dem Punkt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die inselartige Grünfläche im östlichen Wohngebiet ist für die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen. In Verbindung mit den Versickerungsflächen und den Anpflanzungen besteht hier die Möglichkeit, einen naturnahen Abenteuerspielplatz anzulegen.

### 14. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen erfolgt im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Bebauungsplangebiet.

Die Versiegelung des Geländes durch den Straßen- und Wegebau und die Versiegelung auf den privaten Grundstücken stellt der Grünordnungsplan (Anlage) detailliert dar. Es sind sowohl Maßnahmen auf den privaten Grundstücken vorgesehen, als auch Baumpflanzungen im Straßenraum. Die Versickerungsflächen für Regenwasser sind als öffentliche Grünflächen vorgesehen, die dann mit Laubbäumen bepflanzt werden. Die hochstämmigen Bäume können einzeln oder in Gruppen angeordnet werden.

Die Maßnahmeflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind inselartig mit Laubgehölzen zu versehen. Die Abwicklung der Grünflächen weist dann eine aufgelockerte großzügige Grünfläche mit dichten Hecken auf, so dass sich nach einigen Jahren eine parkähnliche Landschaft entwickelt und das Wohngebiet umschließt bzw. gliedert.

Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles erfolgt mit einheimischen Laubgehölzen in Form einer dichten Hecke mit Baumüberstand. Die Baumbepflanzungen erfolgen nur auf der östlichen Seite. Eine Bepflanzung der Wallkrone ist nicht vorgesehen, da bei einer Höhe von 4,0 m der Wall nicht zusätzlich durch Großgrün betont werden soll.

Die bestehende Hecke entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes soll bis auf die der Erschließung des Baugebietes notwendigen Flächen in ihrem Bestand erhalten, gefestigt und wo nötig ergänzt werden.

Das Großgrün im Bereich der Fläche für die Gärtnerei soll weitestgehend erhalten bleiben. Der Verlust von Teilen dieser Hecke für Bauflächen ist durch die Neuanpflanzung am Rande der Gärtnerei zu kompensieren.

Durch die Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich ist der Eingriff in Natur und Landschaft im Bebauungsplangebiet nahezu ausgeglichen. Für die Maßnahmen auf den privaten Grundstücken sind die Eigentümer verantwortlich. Sie übernehmen die Kosten der Herstellung und die Pflege. Die Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen werden im Rahmen der Erschließung erfolgen. Die Abrechnung der Kosten fließt in den Grundstückspreis mit ein, so dass es zu keiner Einzelabrechnung für die Grundstückserwerber kommen wird. Eine Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erübrigt sich demzufolge.

## 15. Immissionsschutz

Die zukünftige Wohnbebauung wird etwa 70 - 100 m östlich der geplanten Umgehungsstraße beginnen.

Bei einem erwarteten Verkehrsaufkommen von ca. 23.000 Autos pro Tag liegt der Lärmpegel gemäß DIN 18005 bei 70,8 dB(A) tags und 63,4 dB(A) nachts.

Diese Werte erfordern Schallschutzmaßnahmen für das geplante Wohngebiet.

Die Orientierungswerte für das WA liegen bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Zum Schutz vor Verkehrslärm, der von der Umgehungsstraße zu erwarten ist, ist ein Lärmschutzwall und der Lärmpegelbereich III für den westlichen Straßenzug festgesetzt.

Dieser Lärmschutzwall dient vorrangig dem Schutz der Aufenthaltsräume im Erdgeschoss und der Freiflächen.

Die Lage direkt östlich der Umgehungsstraße hätte einen geringfügig höheren Effekt auf die Lärmausbreitung, ist aber bautechnisch schwieriger zu realisieren, da die Aufschüttung des Walles auf dem vorgefundenen Boden nicht durchgängig durchführbar ist.

Hinzu kommt, dass die vorgefundene Geländehöhe gegenüber der im Plan festgesetzten Fläche für den Wall um ca. einen Meter niedriger liegt.

Der finanzielle Aufwand und die gestalterische Einbindung des Walles in die Umgebung stellt sich bei einer Höhe von 6 m problematisch dar.

Für beide Lagevarianten des Lärmschutzwalles ist die Festsetzung des Lärmpegelbereiches III für den östlichen Straßenzug erforderlich. Für die nach Westen orientierte Gebäudeseiten ergeben sich dadurch erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude, insbesondere an die Fensterflächen. Unabhängig von den getroffenen Festsetzungen sind gemäß einer VDI-Vorschrift für Schlafräume und Kinderzimmer mit Nachtbeurteilungspegel „Außen“ von mehr als 50 dB(A) Lüftungseinrichtungen, die eine Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup> pro Person/Stunde garantieren, vorzusehen. Die Luftzuführung kann im Einzelfall durch eine in die Fassade/Fenster integrierte schallgedämmte Zuluftanordnung erfolgen.

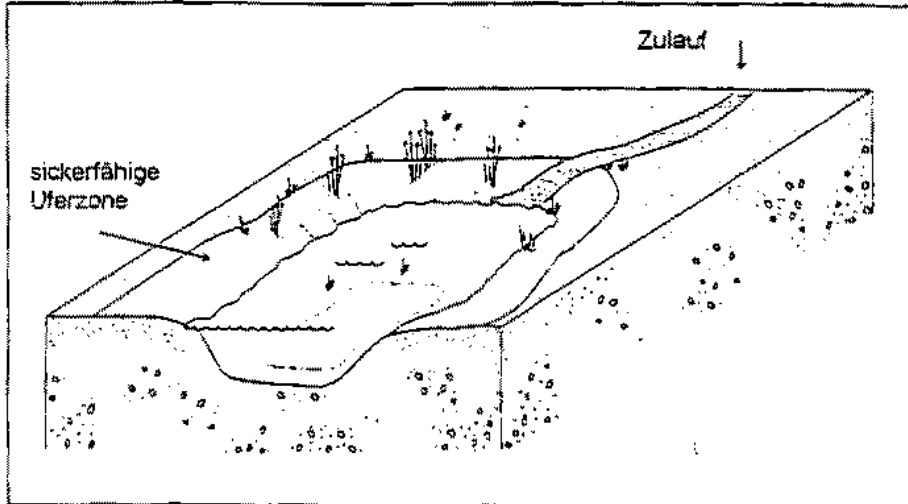
Die Verlagerung der Gärtnerei in das Mischgebiet führt zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Wohngebiet.

Nach der BauNVO sind Gartenbaubetriebe auch in Wohngebieten zulässig. Die Zufahrt und der Betriebshof werden durch die Gebäude abgeschirmt.

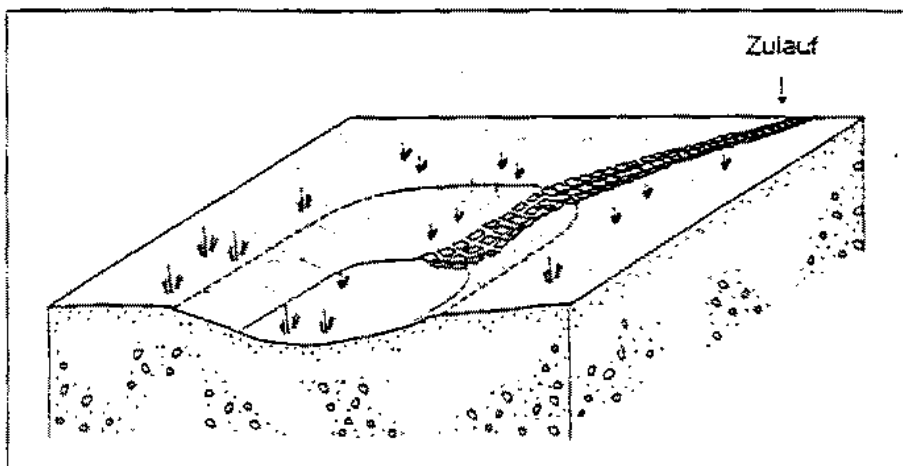
Die Steinmetzbetriebe befinden sich in 160 m Entfernung zum WA - Gebiet und werden durch die Bebauung der Gärtnerei abgeschirmt.

## 16. Muldenversickerung

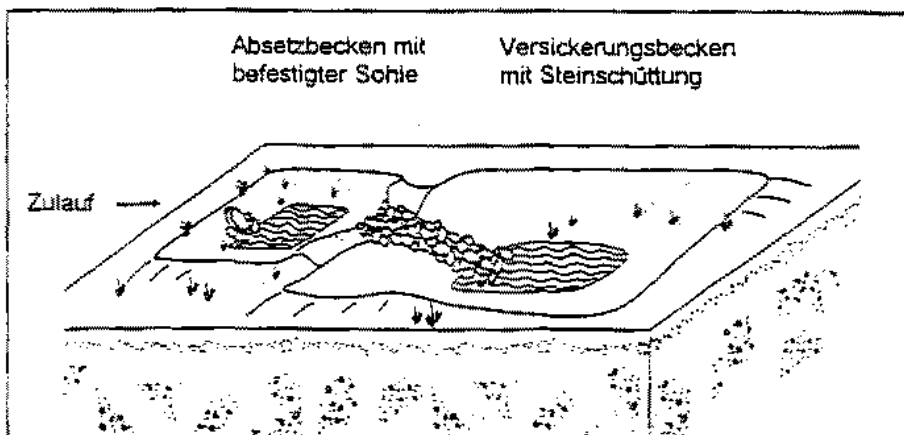
Versickerungsmulden sind flache, in der Regel begrünte Bodenvertiefungen. Die Muldenversickerung ist eine Variante der Oberflächenversickerung, bei der in der Mulde eine zeitweise Zwischenspeicherung des von den befestigten Flächen zugeleiteten Regenwassers stattfindet, bevor es in den Untergrund versickert oder abgeleitet wird.



**Naßbecken mit oberirdischem Zulauf und sickerfähiger Uferzone**



**Versickerungsmulde mit oberirdischem Zulauf über eine gepflasterte Rinne**



**Versickerungsbecken mit vorgeschaltetem Absetzbecken**



## 17. Flächenbilanz:

	in ha	in %
Gesamtfläche B.-Plan Nr. 72	18,76	100,0
Planung MI-Gebiet einschl. städt. Gärtnerei	3,53	18,8
Nettowohnbauland	7,40	39,4
Straßenverkehrsfläche	1,78	9,5
Grünfläche	5,37	28,7
öffentlich	4,57	
privat	0,80	
Wasserfläche	0,68	3,6

Hansestadt Greifswald, den 30.05.2000

*i.V. Jörg-Byggen*  
Der Oberbürgermeister

