

**Bebauungsplan Nr. 91  
- Einkaufszentrum Grimmer Straße -**

**Begründung**

Stadtbauamt  
Abt. Bebauungsplanung/  
Prüfung von Vorhaben  
Gustebiner Wende 12  
Bearbeiterin: Dipl. Ing. Rita Dux  
Tel. -Nr.: 03834 / 524233

Stand Januar 2006

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Übergeordnete und örtliche Planungen	3
3.1	Inhalt des Flächennutzungsplans	3
3.2.	Satzungsrecht	4
3.3	Begleitende Planungen und Gutachten	4
4.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
4.1	Baugrund	5
5.	Städtebauliche Konzeption	5
5.1	Gestaltung	5
5.2	Städtebauliche Struktur	6
5.3	Nutzung	6
5.4	Verkehr	6
5.5	Technische Erschließung	7
5.6	Altlasten	8
6.	Prüfung der Umweltverträglichkeit	8
7.	Umweltbericht	9
8.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	11
8.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung	12
8.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	12
8.4	Äußere Gestaltung / Festsetzungen nach LBauO M-V	13
9.	Bodenordnung	13
10.	Städtebauliche Werte	13

## Anlage

Schalltechnische Prognose vom 28. 11. 2003

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet bietet sich durch seine verkehrliche Lagegunst, seine Innenstadtnähe und die bereits vorhandene Erschließung zur Entwicklung als Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnstandort an, weil es dem im Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald formulierten Ziel „Stadt der kurzen Wege“ sehr entgegenkommt.

Im Zusammenhang mit der künftigen Nutzung ergibt sich so auch die Chance einer städtebaulichen und architektonisch ansprechenden Umgestaltung dieses Areals. Zukünftig soll der vorhandene Einzelhandelsstandort gefestigt und ausgebaut und im nördlichen Bereich Flächen für eine Mischnutzung eingeräumt werden. Entlang der Grimmer Straße ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vorgesehen.

Da eine Nutzungsänderung vom überwiegend als Mischgebiet geprägten Bereich erfolgen soll und Maß und Umfang der geplanten Neubebauung über die üblicherweise nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilenden Vorhaben hinausgeht, wird ein Satzungsverfahren nach § 8 BauGB durchgeführt, um den erhöhten Abwägungsbedarf aller Belange an diesem wichtigen Standort Genüge zu tun.

Für das Gelände des Garagenkomplexes und des bereits existierenden Einzelhandels wurde ein Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor durchgeführt.

Die Hochbebauung wird ebenfalls von dem Investor vorbereitet und realisiert. Der Flächennutzungsplan wurde in einem Parallelverfahren geändert.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der Altstadt in der Fettenvorstadt.

Das Plangebiet umschreibt eine Fläche von ca. 29.035 m<sup>2</sup> (2,90 ha) und wird begrenzt von der Großen Kampswiese im Nordwesten, der Eisenbahntrasse im Osten, der Grimmer Straße im Süden und dem Gelände eines ehemaligen Baubetriebes im Westen.

Es beinhaltet die Flurstücke 21/1 (mit 3.509 m<sup>2</sup>), 21/2 (mit 277 m<sup>2</sup>), 22 (mit 3.874 m<sup>2</sup>), 23/3 (mit 11.446 m<sup>2</sup>), 23/4 (mit 440 m<sup>2</sup>), 23/5 (mit 1.976 m<sup>2</sup>), 23/6 (mit 465 m<sup>2</sup>) und 23/7 (mit 6.313 m<sup>2</sup>) sowie dem Teilstück des Grabens aus 1/2 (mit 735 m<sup>2</sup>) der Flur 1 in der Gemarkung Greifswald.

## 3. Übergeordnete und örtliche Planungen

### 3.1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan wurde in einem Parallelverfahren geändert und weist jetzt wie im Bebauungsplan ein Sondergebiet Einzelhandel an der Grimmer Straße und auf den nördlichen Flächen ein Mischgebiet aus.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.2 Satzungsrecht

Das Plangebiet ist bisher durch keine städtebauliche oder sanierungsrechtliche Satzung berührt. Die Randbebauung zur Grimmer Straße ließe sich als im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB beurteilen.

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasste in Ihrer Sitzung am 18.03.2002 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße - wie folgt:

1. Für das Gebiet der ehemaligen Garagen auf den Flurstücken 21/1, 21/2, 22, 23/3, 23/4, 23/5, 23/6 und 23/7 sowie dem Teilstück aus 1/2 der Flur 1 soll ein Bebauungsplan auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages aufgestellt werden. Mit der Planung ist eine städtebauliche Entwicklung des Gebietes als Sondergebiet Einzelhandel und als Mischgebiet für den Wohnungsbau und verträgliches Gewerbe im nördlichen Bereich vorgesehen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte auf einer Bürgerversammlung am 04.09.2002 durch das Stadtplanungsamt.

Der Entwurfsbeschluss wurde am 22.03.2004 von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gefasst.

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 91 - EKZ- Grimmer Straße - wird noch nach den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches vor dessen Änderung 2004 durchgeführt, so dass kein gesonderter Umweltbericht vorliegt.

### 3.3 Begleitende Planungen und Gutachten

Für die Erarbeitung der Inhalte des Bebauungsplanes und den Nachweis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden weiterhin folgende informelle Planungen und Gutachten herangezogen:

Verkehrsentwicklungskonzept der Universitäts- und Hansestadt Greifswald  
Schalltechnische Prognose vom 28.11.2003

## 4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Gelände entlang der Bahnstrecke ist durch die großen Garagenkomplexe geprägt und durch den bereits fortschreitenden Verfall dem Vandalismus preisgegeben. Hier hat sich in den vergangenen Jahren ein erheblicher städtebaulicher Missstand entwickelt. Entlang der Grimmer Straße wurde im Jahre 1994 ein größeres Wohn- und Geschäftshaus errichtet. In diesem Zuge wurde auch schon die Erschließungsstraße angelegt und die Stellplatzanlage an der Bahntrasse hergestellt.

Das Gelände ist derzeit bedeckt von Garagen und Zufahrten und fast gänzlich vegetationslos. Lediglich zwischen zwei Garagenreihen wurden Kleingärten angelegt, die noch genutzt werden.

Die intensive bauliche Nutzung durch die Garagen und weitere Nebenanlagen hatten auch eine erhebliche Versiegelung des Geländes zur Folge, deren teilweise Beseitigung nunmehr mit der Neuordnung des Plangebietes möglich wird.

Die umliegende Bebauung ist sehr ungeordnet. So stehen der 2 bis 3-geschossigen Blockrandbebauung an der Grimmer Straße Gewerbegrundstücke mit Lagerhallen und Bürohäusern gegenüber.

Umgebende Nutzungen sind Wohnen an der Grimmer Straße, untersetzt mit kleinen Handels- und Gewerbebetrieben, der erwähnte Gewerbebereich in unmittelbarer Nachbarschaft und die angrenzende Bahntrasse.

#### 4.1 Baugrund

Für das Plangebiet stehen die Ergebnisse von zwei Baugrunduntersuchungen aus den Jahren 1989 und 2003 zur Verfügung.

Die Baugrunduntersuchung von 1989 erstreckt sich lediglich auf den Bereich der bereits mit dem Einkaufsmarkt bebaut ist.

Die Aufschlüsse aus dem Jahr 2003 erfolgten im Bereich des Garagenkomplexes, der als Mischgebiet ausgewiesen werden soll.

An allen Standorten finden sich Aufschüttungen über organogenen Bildungen (Mudde, Torf) und Abschlämmmassen, Geschiebelehm und Geschiebemergel finden sich erst in tiefer liegenden Bodenschichten.

Die mittelsandigen Aufschüttungen sind mit Bauschutt und Mörtelresten durchsetzt.

Die organogenen Bildungen bestehen aus Schluffmudde und stark zersetzten Torf, die frostempfindliche Eigenschaften aufweisen und stark setzungsempfindlich sind, so dass diese Schichten als Gründung von Verkehrsanlagen und Hochbauten nicht geeignet sind.

Die darunter liegenden Abschlämmmassen bestehen aus sandigen Schluffen mit geringen Ton- und Kiesgehalt.

Der Wasseranschnitt lag zum Erkundungszeitpunkt bei 1,4 m bis 2,4 m unter dem Gelände. Es handelt sich um Schichtenwasser innerhalb der Abschlämmmassen. Erhöhte Aufwendungen sind für die Erschließung und Bebauung nötig. Beim Abriss der Garagen ist auf eine vollständige Entfernung der Fundamente zu achten. Erhöhte Aufwendungen sind für den Bau der Erschließungsanlagen in Form von Bodenaustausch und Gründung vorzunehmen. Für den Hochbau ist eine tiefliegende Flachgründung erforderlich. Für alle Hochbauten ist ein separates Baugrundgutachten zu erstellen.

### 5. Städtebauliche Konzeption

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 91 ist ein erster Schritt zur Neuordnung des gesamten Geländes zwischen Grimmer Straße, Bahntrasse und Großer Kampswiese.

Daher nimmt die innere Erschließung des Plangebietes bereits Rücksicht auf die künftige Anbindung der westlich gelegenen Flächen.

Generelle Ziele der Planung sind die Stärkung des bestehenden Einzelhandelsstandortes, die Behebung des erheblichen städtebaulichen Missstandes und die Minderung der Gestalt- und Nutzungskontraste im Blockbereich.

#### 5.1 Gestaltung

Das Plangebiet soll im Mittel- und Südbereich eine gestraffte Baustruktur mit mehreren Baukörpern und dazwischen positionierten Stellplatzflächen aufweisen. Die Gebäude sollen der Eigenart der näheren Umgebung entsprechend gestaltet werden und überwiegend mit Verblendmauerwerkfassaden und stehenden Fenster-

formaten versehen werden. Für die Geschäftshäuser im SO1- Gebiet sind flach geneigte Satteldächer von 20° bis 45° Neigung vorgesehen, da diese sich in die vorhandene Bebauung an der Grimmer Straße einfügen sollen.

Im nördlichen Mischgebiet können sowohl Wohnhäuser in Geschossbauweise und wohnverträgliche Gewerbebetriebe entstehen, als auch ein Beherbergungsbetrieb oder Büro- und Geschäftshäuser. Für diese Gebäude ist keine Dachneigung festgesetzt worden, so dass ein gestalterischer Spielraum zu einer attraktiven Stadteingangssituation führen soll.

## 5.2 Städtebauliche Struktur

Entlang der Grimmer Straße wird eine lockere Straßenrandbebauung verfolgt. Für den gesamten Blockbereich ändert sich mit der Planung das städtebauliche Konzept. Erstmals wird in diesem Bereich die Erschließung in das Quartier führen und somit eine Tiefennutzung der Grundstücke möglich machen.

Das neu entstehende Mischgebiet wird über eine Verlängerung der bestehenden Straße erschlossen, wobei eine Erweiterung in die westlich angrenzenden Gewerbebereiche zukünftig mit in Betracht gezogen wird.

Im nördlichen Bereich wird eine offene Bebauung verfolgt.

Für das gesamte Plangebiet sind großzügige Baufelder ausgewiesen worden, die entsprechend der jeweiligen Nutzung die Gebäudeanordnung festlegt.

Innerhalb der Baufelder sind auch Flächen für die benötigten Stellplätze unterzubringen. Die bestehenden Stellplätze im SO1- Gebiet sind übernommen und die Flächen festgesetzt worden.

Entlang der Grimmer Straße ist eine Baulinie ausgewiesen, die eine Bebauung auf der Grundstücksgrenze fordert und somit der vorhandenen Baustruktur folgt.

## 5.3 Nutzung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird für das südliche Plangebiet eine Sondernutzung Einzelhandel vorgesehen.

Bei einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> im Plangebiet wovon 2400 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente reserviert sind, besteht die Möglichkeit, die Verkaufseinrichtungen zu erweitern und den gesamten Standort nachhaltig zu stärken. Schon aus Gründen des Schutzes und der Revitalisierung der Innenstadt sollen an diesem Standort kleinflächige nahversorgungsrelevante Sortimente (Shops) eine untergeordnete Rolle spielen. Ergänzt wird das Angebot durch ein Textilgeschäft mit maximal 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, aus einem Sortiment, das nicht zwingend in der Innenstadt angesiedelt werden muss und keinen gravierenden Kaufkraftabzug darstellt.

Im nördlichen Bereich stehen dann noch Flächen für eine zukünftige Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung zur Verfügung. Innerhalb des Mischgebietes sind Einzelhandelsflächen ausgeschlossen, ebenso wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen für die, die Lage und die Größe der Fläche nicht geeignet ist.

## 5.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Bereiches erfolgt über die bereits vorhandene Erschließungsstraße, die lediglich in nördliche Richtung verlängert wird und vor dem Mischgebiet in einer Wendeanlage endet. Für eine Weiterfüh-

zung der Straße in die westlich angrenzenden Flächen ist eine Trasse freizuhalten.

Zur Sicherung der öffentlichen Erschließungsfunktion sollen die als Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen öffentlich gewidmet und in die Straßenbaulastträgererschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald überführt werden.

#### Erschließung PKW/LKW

Von der Grimmer Straße wird das Plangebiet über die Planstraße A bis zum Mischgebiet erschlossen. Der Ausbau erfolgt mit einer Fahrbahn von 5,50 m Breite und einem 2,00 m breiten Fußweg an der westlichen Fahrbahnkante. Im Einmündungsbereich zur Grimmer Straße erhält die Planstraße A eine Linksabbiegespur.

Stellplätze sind im Plangebiet für den Einzelhandel dargestellt und gekennzeichnet. Die derzeit 120 Stellplätze werden erweitert auf ca. 280 Stellplätze je nach Umsetzung der Verkaufsflächen.

Für die Warenanlieferung werden überdachte und eingehauste Laderampen in der Nähe zur Erschließungsstraße angelegt.

Für das Mischgebiet ist eine private innere Erschließung vorgesehen.

#### Erschließung Fußgänger/Radfahrer

Zur Durchquerung des Plangebietes für Fußgänger wird ein einseitiger 2,00 m breiter Fußweg an der westlichen Fahrbahnkante geschaffen. Die Radfahrer werden die Fahrbahn mitbenutzen.

Die Anbindung an die Innenstadt wird mit dem Bau der Bahnparallele über einen Tunnel unter den Gleisanlagen im Verlauf der jetzigen Grimmer Straße erfolgen.

#### Öffentlicher Nahverkehr

Das zukünftige Wohngebiet ist über den zentralen Busbahnhof in der Bahnhofstraße und die Bushaltestelle in der Loitzer und Grimmer Straße an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Beide Haltepunkte sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

### 5.5 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist dank seiner zentralen Lage und seiner jetzigen teilweisen Nutzung durch das Ver- und Entsorgungsnetz gut erschlossen. Das vorhandene Leitungsnetz muss noch ausgebaut werden.

#### Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des gesamten Plangebietes soll mit Erdgas erfolgen. Die äußere Erschließung ist bereits vorhanden. Erdgasleitungen liegen in der Erschließungsstraße.

#### Elektrizitätsversorgung

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes dient eine vorhandene Trafostation an der Grimmer Straße innerhalb des Plangebietes. Sollte sich ein weiterer Bedarf abzeichnen, weist der Bebauungsplan einen zusätzlichen Standort an der westlichen Plangebietsgrenze aus.

Es sind 2 Standorte für die Kabelverteilerschränke notwendig. Das Bebauungsgebiet ist frei von Stromversorgungskabeln der SVG. Ausgenommen hiervon sind die Hausanschlüsse des Gebäudes an der Grimmer Straße. Alle neuen Leitungen werden in der Planstraße verlegt.

#### Kommunikation

Die Telekom AG beabsichtigt, in diesem Gebiet ihr Netz auszubauen bzw. zu erweitern. Gleichzeitig ist beabsichtigt, gegebenenfalls abhängig vom Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsprüfung, das Breitbandkommunikationsnetz (BK) aufzubauen bzw. zu erweitern.

#### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die vorhandene Leitung DN GG 150 in der Grimmer Straße. Das Leitungsnetz wird in der Planstraße A erweitert.

#### Entwässerung

Öffentliche Schmutzwassersammler befinden sich in der Grimmer Straße mit DN 200. Ausgehend von diesen Leitungen wird das Plangebiet an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme Bahnparallele wird in die Planstraße A von der Einmündung Grimmer Straße bis zum nördlich angrenzenden Entwässerungsgraben ein Regenwasserhauptsammler DN 1000 mit Sandfang verlegt. Dieser Sammler wird auch für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet genutzt.

Die ursprünglich vorgesehene Versickerung von Regenwasser ist nach einer Baugrunduntersuchung nicht möglich, so dass auch die Ableitung des Regenwassers erfolgen muss.

Der Entwässerungsgraben im Norden in Richtung Schöpfwerk ist neu profiliert und der Durchlass Mahlbussen erweitert worden.

#### Abfallentsorgung

Für das geplante Mischgebiet wird eine Wertstoffsammelstelle im Plan ausgewiesen aber noch nicht bedient, da die Einwohnerzahl bisher zu gering ist.

Der Standort befindet sich in der Planstraße A im Bereich der Mischbebauung.

Dieser Standort ist sowohl für die Bewohner als auch für die Entsorgungsfahrzeuge gut erreichbar.

Die private Hausmüllentsorgung ist auf den Baugrundstücken im Rahmen des Bauantrages zu klären.

## 5.6 Altlasten

Auf dem Gelände der ehemaligen Garagen sind keine Altlasten bekannt.

Sollte es bei den durchzuführenden Bauarbeiten auf dieser Liegenschaft zu organoleptischen Auffälligkeiten kommen, so sind diese zu untersuchen und bei Bestätigung des Altlastenverdachts der anfallende Abfall ordnungsgemäß zu entsorgen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.



## 6. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die Umweltverträglichkeitsprüfung für den Bau eines Einkaufszentrums ist ab einer Geschossfläche von 5000 m<sup>2</sup> und mehr erforderlich, wenn für das Vorhaben im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Die Erweiterung des Einzelhandels erfolgt im Bebauungsplan Nr. 91 - EKZ Grimmer Straße - auf einer bereits bebauten Fläche. Für das Vorhaben liegt somit keine UVP-Pflicht vor, aber eine allgemeine Vorprüfung hinsichtlich der Umweltverträglichkeit der Gesamtmaßnahme war durchzuführen. Mit der Vorprüfung wurde der Umfang und Detaillierungsgrad für die heranzuziehenden Gutachten für die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens ermittelt.

Das Einkaufszentrum in der Grimmer Straße verfügt bereits über eine Geschossfläche von 1600 m<sup>2</sup>, die auf ca. 3500 m<sup>2</sup> erweitert werden sollen. Die durch die Planung beanspruchten Flächen werden bereits seit vielen Jahren als Garagen für Personenkraftwagen genutzt, die zwischenzeitlich teilweise aufgegeben wurden und leer stehen. Die über 300 Garagen wurden zu DDR-Zeiten errichtet und auf engstem Raume aneinandergereiht. Die Verkehrsflächen sind mit Schlacke befestigt und stark verunreinigt.

Der Abriss dieser Anlagen und die Neuerschließung des Geländes führen zu einer Verbesserung der ökologischen Situation vor Ort.

Das Vorhaben versiegelt langfristig Flächen durch Neubauten und Erschließungsanlagen. Für die Umsetzung des Vorhabens sind aber auch umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen erforderlich. Die Stellplätze sollen zukünftig eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen und mit Laubbäumen begrünt werden.

Im Bereich des Mischgebietes werden Flächen entsiegelt und gärtnerisch genutzt werden, so dass die jetzt fehlenden Grünflächen geschaffen und die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft in ihren Funktionen gestärkt werden.

Die Erweiterung der Geschossfläche um 1900 m<sup>2</sup> an diesem Standort führt nicht zu einer erheblichen Erhöhung des Kfz-Verkehrs, zumal hier vorrangig die beiden Lebensmittelanbieter ihre jeweiligen Flächen erweitern wollen, aber keine Sortimentserweiterung erfolgt. Die Ergänzung dieser Geschäfte durch einen Gartenmarkt und die Wohnbebauung führt nicht unmittelbar zu erhöhten Lärmimmissionen, zumal die stark befahrene Grimmer Straße und die Bahntrasse bereits eine Belastung für das Gebiet darstellen.

Die Ausweisung dieses Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erfolgt nicht auf der grünen Wiese, sondern ist als Revitalisierung eines bebauten Areals zu verstehen.

Die oben genannten Kriterien führen hinsichtlich der allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit zu dem Ergebnis, dass hier keine Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgen muss. Die allgemeine Vorprüfung hat unter Beachtung der genannten Kriterien ergeben, dass keine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgen muss, aber eine Begutachtung der Lärmsituation durchzuführen ist.

## 7. Umweltbericht

### Hochwasserschutz

Die Geländehöhen im Bestand erreichen eine Höhe von ca. 1 m ü. HN im Norden und steigen auf ca. 1,60 m bis 1,80 m ü. HN an der Grimmer Straße an. Mit der

Erschließung des 1. Bauabschnittes wurde die Straßenoberkante auf 1,80 m ü. HN bis in Höhe des Wendehammers ausgebaut und die angrenzenden Flächen aufgeschüttet. Nach dem Abriss der restlichen Garagen und den erfolgten Neubauten wird das Gelände dem Straßenniveau angepasst. Das gesamte Gelände wird nach Abschluss der Baumaßnahmen über 1,20 m ü. HN liegen.

Zum Schutz der zukünftigen Bewohner des Gebietes wurde folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bauliche Anlagen sind auf einem Gelände mit Höhenlagen  $\geq 1,70$  m HN zu errichten. Sofern die baulichen Anlagen auch Wohn- oder Beherbergungszwecken dienen, ist ein Gelände mit Höhenlagen  $\geq 1,90$  m HN (ca.  $HW_{100}$ ) zu nutzen. Hierzu ist entweder entsprechendes natürliches Gelände zu nutzen bzw. mittels Aufschüttung das erforderliche Geländeniveau zu schaffen.

Zusätzlich wird auch der Hinweis aufgenommen, dass alle baulichen Anlagen die Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers (BHW = 2,90 m HN) zu gewährleisten haben.

Im Mischgebiet werden die Wohngebäude mehr als ein Vollgeschoss haben und somit auch Räume außerhalb des hochwassergefährdeten Bereiches aufweisen. Diese Maßnahme ist zum Schutz der Bewohner erforderlich, um bei einem nicht einschätzbaren Jahrhunderthochwasser die nicht überflutungsgefährdeten Räume innerhalb eines Gebäudes aufsuchen zu können.

#### Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch verschiedene örtliche Gegebenheiten bereits stark durch Lärmimmissionen belastet. Im Norden ist mit der überregionalen Bahnstrecke eine Vorbelastung gegeben, im Westen grenzt ein Gewerbegebiet an und im Süden liegt die stark befahrene Grimmer Straße und die Parkplätze des Sondergebietes. Gemäß der schalltechnischen Prognose vom November 2003, die sowohl den Straßen- und Schienenverkehr als auch den Gewerbelärm untersuchte, ergeben sich für das geplante Mischgebiet Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte von bis zu 10 dB(A) entlang der Bahnlinie. Im westlichen Teil des Mischgebietes wird eine Überschreitung von 5 dB(A) festgestellt.

Da im gesamten Mischgebiet auch eine Wohnnutzung möglich ist, sind im Plan Teil A die Lärmpegelbereiche II und III dargestellt, um die erforderlichen Dämmwerte der Außenbauteile an den Gebäuden sicherzustellen.

Die Größe des Mischgebietes und die Belastung von drei unterschiedlichen Lärmquellen erlaubt keinen aktiven Lärmschutz in Form von Lärmschutzwällen / -wänden. Entlang der Bahnlinie ist durch einen Gebäuderiegel eine Verbesserung der Lärmsituation für das Baugebiet zu erzielen.

Der Straßenverkehrslärm von der Grimmer Straße wird durch das vorgelagerte Sondergebiet gedämpft. Der Gewerbelärm führt zu keiner Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte im Mischgebiet.

Die Ausweisung von Stellplätzen erzeugt zusätzlich Lärm, der ebenfalls prognostiziert wurde.

Durch die Stellung der Gebäude kann die Lärmbelastung unter 50 dB(A) am Tag gehalten werden.

## Grünordnung

Die Entsiegelung im Bereich des zukünftigen Mischgebietes soll für die Anlage von Grünflächen genutzt werden, insbesondere dort wo der Bau von Wohnhäusern vorgesehen ist.

Entlang der nördlichen Plangrenze ist der Entwässerungsgraben aufzuwerten und mit einem Grünstreifen für die Unterhaltung anzulegen.

Das Mischgebiet bietet Raum für eine umfangreiche Grüngestaltung. Entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze soll ein Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Die Stellplätze sollen durch Baumraster gegliedert und begrünt werden. Hier ist für jeweils 5 ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Zur Auflockerung des Straßenraumes sind in den Planstraßen Laubbäume in einer Pflanzscheibe anzulegen.

## 8. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die textlichen Festsetzungen richten sich nach den Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) im § 9. beschrieben sind. Sie sind teilweise in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige Maßnahmen weiter präzisiert.

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Im zukünftigen SO-Gebiet existiert bereits ein Geschäftsobjekt mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Nahversorgung. Dieses wird durch drei weitere Einzelbaukörper mit insgesamt 1900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert, wobei im Einzelfall die Verkaufsfläche 1000 m<sup>2</sup> nicht übersteigen sollte. Das Angebot zur Nahversorgung soll kleinflächige Sortimente umfassen und die Verkaufsfläche im SO-Gebiet ergänzen. Darüber hinaus wird die Verkaufsfläche für einen Textilmarkt auf 450 m<sup>2</sup> und die für Lebensmittel auf maximal 2400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Beschränkung der Lebensmittelverkaufsfläche bietet Platz für die vorgesehene Erweiterung und den Neubau für Einen der bereits ansässigen Anbieter. Die Ansiedlung eines Marktes einer zusätzlichen Handelskette ist somit durch die zu geringe Fläche ausgeschlossen. Die übrige Verkaufsfläche steht für Sortimente zur Verfügung, die als überwiegend nahversorgungsrelevant angesehen werden bzw. für Sortimente die keinen erheblichen Einfluss auf die Innenstadt ausüben. Die Festsetzung der Verkaufsfläche für Textilien auf maximal 450 m<sup>2</sup> bietet Raum für einen Anbieter, dessen Größe für die Innenstadt nicht als Konkurrenz angesehen werden kann und resultiert aus der besonderen Lage in der Grimmer Straße, die noch zu den Marktbereichen von Greifswald zählt.

Die Fläche für verschiedene Dienstleister wird auf eine Größe von maximal 350 m<sup>2</sup> festgesetzt, die für die Versorgung der Fettenvorstadt angemessen ist.

Die Dienstleister sind nur als Ergänzung des Einzelhandels zulässig und sollen im Gesamtkonzept eine untergeordnete Funktion erfüllen, da die vorrangige Ausweisung ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist.

Die vorgeschlagenen Nutzungen, SO- Gebiet im Süden und MI- Gebiet auf der Restfläche, schafft eine Staffelung von der ohnehin durch Kraftverkehr stark belasteten Grimmer Straße hin zur ruhigen Großen Kampswiese und wird künftige Konflikte weitgehend ausschließen.

Zur Minimierung von Lärmemissionen hat die Anlieferung für Betriebe in diesen Gebieten in kürzester Entfernung von der Grimmer Straße aus zu erfolgen.

#### MI- Gebiet

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem SO-Gebiet und der Bahntrasse wird dieses Gebiet als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Allgemein zulässig sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Beherbergungsbetriebe, da sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören und den Fremdenverkehrswert der Hansestadt erhöhen können.

Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Eine Erweiterung des Einzelhandels ist an diesem Standort nicht erwünscht und auch nicht für die Nahversorgung nötig. Für Tankstellen und Gartenbaubetriebe ist die Lage, abseits der Verkehrsstraße und die geringe Fläche des Mischgebietes ausschlaggebend, diese nicht zuzulassen, zumal diese dann für die Wohnnutzung als störend anzusehen sind. Gleiches gilt für die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften, die nicht nur für die Versorgung des Gebietes zulässig wären und somit insbesondere in den Abend- und Nachtstunden als störend wirken.

#### Stellplätze

Die Baustruktur und die Grundstücke sind so bemessen, dass eine Anordnung der erforderlichen Stellplätze auf den künftigen Grundstücken selbst möglich sein wird. Daher sollen die entsprechend bezeichneten Stellplätze im Anschluss an den Straßenraum für den Einzelhandel zur Verfügung stehen.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das SO-Gebiet können die maximalen Vorgaben der BauNVO mit einer GRZ von 0,8 ausgeschöpft werden. Das Mischgebiet wird bei Ausschöpfung der GRZ von 0,6 und einer dreigeschossigen Bebauung eine sehr hohe städtebauliche Dichte erreichen, die an diesem innenstadtnahen Standort städtebaulich gewünscht ist.

### 8.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

#### Bauweise

Die Realisierung eines Mischgebietes mit viel Grünflächen im Umfeld erfolgt zweckmäßigerweise mit einer offenen Bebauung. Auch mögliche Gewerbebauten und Wohnhäuser sollen dabei in einer aufgelockerten Bebauung angeordnet werden. Entlang der Bahntrasse wird ein bis zu dreigeschossiger Gebäuderiegel zur Abschirmung der Freiflächen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen empfohlen.

Im SO-Gebiet sind bis zu zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise zulässig.

#### Baugrenzen/ Linien

Im MI- und SO2-Gebiet reicht die Festsetzung einer Baugrenze für die Umsetzung des Bebauungskonzeptes. Entlang der Grimmer Straße wird eine Baulinie festgesetzt, um die vorhandene Bebauungsstruktur in der Grimmer Straße zu erhalten.

#### 8.4 Äußere Gestaltung / Festsetzungen nach LBauO M-V

Die Neuordnung des Plangebietes wird eine erhebliche Aufwertung des bisher eher diffusen Raumbildes ergeben. Die Gebäude werden sich von der Grimmer Straße und dem Gleisgelände her staffeln. Dadurch ist die Schaffung eines städtebaulichen Raumes sowohl im SO-Gebiet als auch im MI-Gebiet möglich. Eine Gliederung in einzelne Baukörper lässt eine großzügige Gestaltung der Freiflächen zu. Die neu entstehenden Gebäude sollen hauptsächlich in einem einheitlichen Verblendmauerwerk errichtet werden. Somit ist eine attraktive Gestaltung dieses Bereiches möglich. Die Dachformen lehnen sich an die Gestaltung vergleichbarer Bauwerke in beiden Gebieten an und lassen ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungen. Weitergehende Festsetzungen für die Bauwerksgestaltung wurden nicht vorgesehen.

#### 9. Bodenordnung

Der Investor beabsichtigt die Grundstücke im Plangebiet zu erwerben, soweit er nicht schon Eigentümer ist. Die erforderliche Bodenneuordnung erfolgt dann entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### 10. Städtebauliche Werte

Flächenbilanz	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Gesamtfläche	29.035	100,00
SO 1	7.643	26,32
SO 2	8.173	28,15
MI	8.567	29,51
Fläche für Versorgungsanlagen	70	0,24
Verkehrsfläche	1.512	5,21
Öffentliche Parkplätze	75	0,26
Privates Grün	1.464	5,04
Öffentl. Spielplatz	300	1,03
Gewässerunterhaltung	1.231	4,24

Universitäts- und Hansestadt Greifswald, den 08.05.2006

gez. König  
Der Oberbürgermeister