

**2. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 103 - Karl-Krull-Straße -
der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

auf der Grundlage des § 13a BauGB
- Bebauungspläne der Innenentwicklung -
ohne Umweltprüfung

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt, Abt. Stadtentwicklung/ Untere Denkmalschutzbehörde
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Jens Wilke
Tel.: 03834 / 524236

Architekturbüro PHS mbH
Markt 20/21
17489 Greifswald
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Eva Michel, Frau Kreßmann, Frau Raether

Stand: August 2013

Inhaltsverzeichnis

I	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.103 - Karl-Krull-Straße -	3
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
1.1	Einführung	3
1.2	Planungsziel	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Übergeordnete und örtliche Planungen	4
3.1	Flächennutzungsplanung	4
4.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	4
5.	Städtebauliche Konzeption	5
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
6.4	Öffentliche/ Private Grünflächen.....	8
6.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
6.6	Verkehrliche Erschließung.....	8
6.7	Ver- und Entsorgung	9
6.8	Zuordnungsfestsetzungen	10
7.	Immissionsschutz.....	10
8.	Grünordnung	10
9.	Hochwasserschutz	10
10.	Baugrund	10
11.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	11
12.	Sonstige Fachplanungen	11
13.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12
14.	Städtebauliche Daten (nur Geltungsbereich der 2. Änderung)	13

I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.103 - Karl-Krull-Straße -

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Einführung

Die Südstadt ist ein gewachsener eigenständiger Stadtraum und Teil der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Mit ihrer homogenen baulichen Ausprägung trägt sie den typischen Charakter der 60er- Jahre- Siedlungen mit drei- und viergeschossigen Zeilenbauten und offenen Grünräumen. Standortvorteile sind sowohl die sehr gute fußläufige Erreichbarkeit zur Innenstadt, als auch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und medizinischen Einrichtungen.

In die Qualität des Wohnens in der Südstadt wurde ab 1993 bis 2003 durch die Wohnungsbau- Genossenschaft Greifswald eG (WGG) umfangreich in Teilmodernisierungen und Instandhaltungen investiert. Mit dem „Wohnpark an der Karl-Krull-Straße“ beschreitet die WGG seit 2006 den Weg, das Kerngebiet der Südstadt durch Erwerb und Abriss ungenutzter Schulgebäude und eine schrittweise Neubebauung bis 2012 gezielt zu entwickeln. Vorhandene Freiraumqualitäten des Gebietes und der parkähnliche Charakter mit großen Bäumen waren prägend für den Projekttitle. Mit dem Erwerb der gesamten Restfläche im Bebauungsplan Nr. 103 beabsichtigt die WGG zukunftsichernde Bestandsstrukturen auszubauen und preiswertes Wohnen zu bieten sowie die Südstadt als dauerhaft akzeptiertes Wohngebiet weiterzuentwickeln. Aus dem ursprünglichen Gesamtkonzept für den Bebauungsplan Nr. 103 konnten bereits vier Bauabschnitte umgesetzt werden. Für die Realisierung der letzten beiden Bauabschnitte ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 notwendig. Die ursprünglich öffentliche Planstraße A wird durch den Erwerb der Gesamtfläche umgewandelt in eine private Anliegerstraße der WGG. Die Grundzüge des Städtebaulichen Konzeptes hinsichtlich Erschließung, Nutzung und Freiraumgestaltung sollen weiterhin beibehalten werden.

1.2 Planungsziel

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 sind zurzeit 2 Eigentümer festzustellen (WGG, Universitäts- und Hansestadt Greifswald), wobei die WGG als Initiator der 2. Änderung, Eigentümer der Flurstücke im südlichen Teilbereich ist.

Neue Zielstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 ist, die genannten Flächen/ Baufelder in der Art zu überplanen, dass die Realisierung einer mit dem Wohnkonzept des WR 5 vergleichbaren Bebauung (siehe 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103) auf dem Baufeld WR 3 sowie der viergeschossigen Bebauung mit Einzelhäusern auf den Baufeldern WA 1, WA 2 und WA 11 möglich wird. Dazu wurde die Änderung der Anzahl der Vollgeschosse der Baufelder WA 1, WA 2, WA11 und WR 3 erforderlich. Die 2. Änderung soll hier eine geordnete und angepasste Bebauung durch den zukünftigen Investor ermöglichen und so eine ordentliche Weiterentwicklung der Wohnbebauung am Standort sichern. Zudem ist die Neuordnung der verkehrlichen Erschließung erforderlich. Die Planstraße A wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die ursprünglich als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Planstraße A wird durch den Erwerb der Gesamtfläche umgewandelt in eine private Anliegerstraße der WGG. Die Grundzüge des Städtebaulichen Konzeptes hinsichtlich Erschließung (einschließlich Fernwärmeanschluss), Nutzung und Freiraumgestaltung sollen weiterhin beibehalten werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Allgemeine Lage

Land	-	Mecklenburg- Vorpommern
Kreis	-	Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Gemeinde	-	Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Gemarkung	-	Greifswald
Flur	-	11
Flurstücke	-	38/118, 38/121, 38/122, 38/124

(Stand Planungsgrundlage: Stadtgrundkarte vom 21.07.2010, Stadtbauamt, Abt. Vermessung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald)

Der räumliche Geltungsbereich :

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet die ursprünglichen Baufelder WA 1, WA 2, WR 3, WA 10, WA 11 sowie die dazwischen liegenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Zusätzlich ist die als Planstraße A gekennzeichnete Straßenverkehrsfläche Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans.

Diese ca. 17.620,00 m² große Fläche wird im Norden von der Karl-Krull-Straße, im Osten von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Bebauungsplanes Nr.103 und im Westen von einem Gehweg begrenzt.

Nach Süden schließt sich ein viergeschossiges Wohngebiet aus den Anfängen der industriellen Bauweise an.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplanung

Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 liegt ein Flächennutzungsplan vor, der seit 1999 wirksam ist. Innerhalb des Flächennutzungsplans wird der zu überplanende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Damit stellt die geplante Wohnbebauung keinen Widerspruch zu den Zielen der übergeordneten, vorbereitenden Bauleitplanung dar.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Die o. g. Flächen sind im bisherigen Bebauungsplan als Bauflächen für Allgemeine und Reine Wohngebiete (§ 4 und § 3 BauNVO) ausgewiesen. Nach dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf waren hier insgesamt 2 zwei- bis viergeschossige Wohnhäuser in zeilenartiger Bebauung und 6 zwei- bis dreigeschossige Einzelappartementshäuser in offener Bauweise vorgesehen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollte zum Teil in halbversenkten Tiefgaragen bzw. in offener Aufstellung in unmittelbarer Nähe der Wohngebäude erfolgen. Für die Erschließung war die Planstraße A als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Erfordernis der 2. Änderung des Bebauungsplans

Im Zuge der Realisierung der ersten vier Bauabschnitte des Bebauungsplans wurde im letzten Bauabschnitt (3. und 4.) das Baufeld WR 5 östlich angrenzend, mit entsprechenden viergeschossigen Wohngebäuden, die über eine Tiefgarage miteinander verbunden sind, bebaut.

Auf dem Baufeld WA 8 wurde ein Senioren-Service-Haus errichtet, das 44 Wohneinheiten mit einem Betreuungs- und Serviceangebot für ältere Menschen verbindet. Demgegenüber wurden im Baufeld WA 9 insgesamt 48 Wohneinheiten in 2 Appartementhäusern realisiert. Diese Wohnhäuser verbinden hohen Wohnkomfort (Personenaufzug, direkt erreichbare Tiefgarage etc.) mit einer zentralen Lage und einem attraktiven Wohnumfeld.

Insbesondere das Wohnkonzept dieser Appartementhäuser fand bei der Vermietung durch den Investor (WGG) großes Interesse bei den zukünftigen Bewohnern. In Reaktion auf diese unerwartet hohe Nachfrage nach entsprechend hochwertigem Wohnraum beabsichtigt die WGG auf dem Baufeld WR 3 zwei weitere Wohnhäuser zu errichten. Um das Wohnangebot auf dem gesamten Gebiet zu vervollständigen werden die Einzelappartementshäuser auf den Baufeldern WA 1 und WA 2 an die bauliche Höhe der Nachbarbebauung angepasst. Die erforderliche Änderung des Bebauungsplans im genannten Geltungsbereich ist in diesem geänderten Wohnkonzept begründet.

5. Städtebauliche Konzeption

Der städtebauliche Entwurf für das im Eigentum der WGG stehende Baufeld WR 3 sieht an dieser Stelle eine viergeschossige Wohnbebauung mit zwei Wohnhäusern vor. Die Gliederung der Baukörper wird durch die rechtwinklig gestellten Einzelbaukörper erreicht. Vorgelagerte Treppenhäuser bzw. Laubengänge unterstützen diese Gliederung. Fassaden und Dachform nehmen die Gestaltungsprinzipien der bereits realisierten Gebäude im Gebiet auf und fügen sich in das gestalterische Gesamtkonzept ein. Zur Umsetzung des geplanten Wohnkonzeptes werden beide Wohnhäuser unterirdisch durch eine Tiefgarage verbunden. In den beiden Wohnhäusern entstehen 52 Wohneinheiten die alle über Flure, Laubengänge und einen Personenaufzug barrierefrei erreichbar sind. Die Ausrichtung der Wohnhäuser ermöglicht für alle Wohnungen Balkone/ Terrassen in südost- bzw. südwestlicher Orientierung. Die Tiefgarage erhält eine rampenartige Zufahrt und bietet Platz für mehrere PKW-Stellplätze. Ziel ist es 100% des Stellplatzbedarfes in der geschlossenen Tiefgarage herzustellen.

Die Planung sieht für die Baufelder WA 1, WA 2 und WA 11 eine offene Bebauung durch Einzelhäuser vor, in denen sich 4 - 6 Apartments befinden. Dadurch wird das Angebot an verschiedenen Wohnformen auf dem gesamten Gebiet vervollständigt. Die Höhe der einzelnen Gebäude wird an die Umgebungsbebauung angepasst, daher besteht die Möglichkeit bis zu vier Vollgeschosse zu errichten. Die erforderlichen Stellplätze werden teilweise in Tiefgaragen untergebracht, zudem werden einzelne Stellplätze den Gebäuden direkt zugeordnet.

Für die Geländeoberflächen heißt das, dass der Anteil der versiegelten Flächen (Stellplätze, Zufahrten) verringert wird.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

1. Zulässige Nutzung im reinen Wohngebiet (WR) § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 3 und § 1 (6) BauNVO:

Ausnahmen im Sinne von § 3 (3) BauNVO zur Errichtung von:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

~~2. Anlagen für soziale Zwecke sowie~~ den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden nicht zugelassen.

2. Zulässige Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 4 (1 und 2) und § 1 (5), (6) und (9) BauNVO

Die gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Verkaufsflächen zur Versorgung des Gebietes dürfen insgesamt 150 m² nicht überschreiten.

Ausnahmen im Sinne von §4 (3) BauNVO zur Errichtung von:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

werden nicht zugelassen.

Begründung

- Standortwahl

Durch die 1. Änderung wurden die ehemaligen 2 Baufelder WA 3 und WR 4 zu einem großen Baufeld WR 3 zusammengelegt.

Da die angestrebten Wohnformen (barrierefrei) zwingend mit der Installation von Personenaufzügen verbunden sind, ist die ursprüngliche zeilenartige Bebauung in kleinen Baufeldern nicht wirtschaftlich zu errichten und zu betreiben.

Auch die im Kellergeschoss durchgehend geplante Tiefgarage lässt sich so mit nur einer erforderlichen Zufahrt (Rampe) errichten. Dieses Konzept reduziert die befestigten Flächen auf der Geländeoberfläche erheblich und trägt zur Verbesserung der Wohnsituation bei.

- Nutzungsart

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 ist für das Baufeld WR 3 nur eine Anpassung an die geänderten Bauformen vorgesehen gewesen. Änderungen der Nutzungsart waren nicht geplant.

Das gleiche gilt auch für die Baufelder WA1, WA 2 und WA 11, die im Hinblick auf die Nutzungsart nicht verändert wurden.

Für die gemäß § 3 (3) und § 4 (3) BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen stehen innerhalb des Planungsgebietes sowie innerhalb der Stadt andere Flächen zur Verfügung.

Durch den Anschluss sollen Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie mit angrenzenden Gebieten vermieden werden.

Anlagen für soziale Zwecke sollen ausnahmsweise zulässig bleiben.

Hiermit sollen Anlagen für soziale Zwecke im Zusammenhang mit betreuten Wohnformen ermöglicht werden.

- Kapazität

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 werden die ursprünglich geplanten Kapazitäten in etwa erreicht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlage

Die Obergrenze der Vollgeschosse i. V. m. den maximal zulässigen Traufhöhen wird gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen wie folgt neu festgelegt:

Baufeld WA 1+2	III - IV	TH über FB	14,0 m
Baufeld WA 11	III - IV	TH über FB	14,0 m
Baufeld WR 3	III - IV	TH über FB	14,0 m

Die maximale Traufhöhe (TH) bezeichnet den vertikalen Abstand in Meter (m) zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante (OK) der Verkehrsfläche – gemessen in der Fahrbahnmitte – (über OK Fußboden (FB)) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Begründung

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den Obergrenzen der Traufhöhen wurde entsprechend der Zweckbestimmung der Flächen der im städtebaulichen Konzept geplanten Bebauung um ein Geschoss erhöht. Die Festlegungen berücksichtigen die entsprechenden Werte der angrenzenden Bebauung und sollen eine harmonische Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes sicherstellen. Nach Süden/ Osten (WR 3) ist eine Bebauung von 3 bis 4 Vollgeschossen vorgesehen, die Bauhöhen der Allgemeinen Wohngebiete sollen daraufhin angepasst werden um hier eine einheitliche Höhe der einzelnen Gebäude zu gewährleisten und mehr qualitativ hochwertigen Wohnraum schaffen zu können. Die städtebauliche Gesamtwirkung des Gebietes wird durch die Angleichung der Gebäudehöhen gestärkt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Darstellung in den Nutzungsschablonen sind für die Baufelder unverändert folgende Bauweisen gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Baufeld WA 1+2	Offene Bauweise
Baufeld WA 11	Offene Bauweise
Baufeld WR 3	Offene Bauweise

In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß § 22 BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude selbst darf 50 Meter nicht überschreiten. Der Grenzabstand richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Begründung

Die Festsetzung der Bauweise wurde unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes sowie der umgebenden Bebauung vorgenommen. In Verbindung mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche soll die Realisierung der Planungsziele gesichert werden. Gleichzeitig wird eine zu massive Bebauung des Plangebietes verhindert. Die Festsetzung der offenen Bauweise soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur entsprechend dem neuen städtebaulichen Konzept sichern.

6.4 Öffentliche/ Private Grünflächen

Die Festsetzung von privaten Grünflächen erfolgt gemäß Planzeichnung im Süden sowie im Norden des Geltungsbereichs.

6.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bereits mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 103 erfolgten für den gesamten Bebauungsplan Änderungen hinsichtlich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 ist diesbezüglich von keinen Änderungen betroffen.

6.6 Verkehrliche Erschließung

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung wurde die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 ursprünglich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Planstraße A als private Verkehrsfläche ausgewiesen und in der Gesamtfläche reduziert.

Da die ursprünglich geplante Verbindung (Kfz-Verkehr) zwischen Bernhard-Birkhahn-Weg und Max-Hagen-Weg zugunsten der Verkehrsberuhigung bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 verworfen wurde und die ehemaligen 2 Baufelder WA 3 und WR 4 zu einem großen Baufeld WR 3 zusammengefügt wurden, kann die Planstraße in ihrer südlichen Ausdehnung reduziert werden. Die Zugänglichkeit zu den einzelnen Baufeldern ist weiterhin gegeben und wird hierdurch nicht eingeschränkt.

Innerhalb der Baufelder ist keine Festsetzung von privaten Verkehrsflächen mehr erforderlich. Damit wird zum einen der Grad der Versiegelung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 vermindert. Zum anderen besteht damit die notwendige Flexibilität, um die geplanten Wohnkonzepte innerhalb der Baufelder umsetzen zu können.

Für die Bewohner der geplanten Wohngebäude im Baufeld WR 3 erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage über die Planstraße A. Bedingt durch die konstruktiv erforderliche Rampenlänge ist die Zufahrt zur Tiefgarage nur in diesem Bereich möglich. Darüber hinaus wird die Zufahrt zu den Hauseingängen der geplanten Bebauung über kurze befahrbare Abschnitte der Planstraße A ermöglicht. Zu diesem Zweck wird eine Wendemöglichkeit an dem Endpunkt geschaffen. Ein Durchgangsverkehr (Kfz-Verkehr) wird so vermieden. Die hier vorhandene Rad- und Fußwegeverbindung des Plangebietes wird voll erhalten.

Für Sonderfahrzeuge (Feuerwehr etc.) erfolgt in diesem Bereich ein Ausbau mittels Schotterrasenfläche auf einer Gesamtbreite von 5,50 m. Damit wird eine Durchfahrt für Sonderfahrzeuge der Feuerwehr im Einsatzfall gewährleistet.

Begründung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar. Die Festsetzung erfolgte auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes und soll die Erschließung des Plangebietes gewährleisten.

6.7 Ver- und Entsorgung

Die Unterbringung der für die Erschließung der Baufelder im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist in den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen vorgesehen bzw. bereits realisiert.

Für die Baufelder WR 3, WA 11 wird die technische Erschließung über die im Norden und Westen angrenzenden Verkehrsflächen geführt. Diese Flächen sind als private Flächen geplant, eine Leitungsverlegung erfolgt somit im privaten Raum.

Die Anschlüsse werden in das Baufeld geführt und hier entsprechend der jeweiligen Hochbauplanung weitergeführt. Die Dimensionierung ist im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu ermitteln.

Regenentwässerung

Die Regenentwässerung der einzelnen Bauabschnitte auf dem Plangebiet erfolgt über Anschlüsse an das Kommunale Netz.

Löschwasser

In den unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Karl-Krull-Straße und Bernhardt-Birkhahn-Weg) stehen ausreichend Hydranten für die Bereitstellung des Löschwassers zur Verfügung.

Stromversorgung, Trinkwasserversorgung, Schmutzwässerung, Telekommunikation

Für die Baufelder WA1, WA 2 werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der im Norden und Osten verlaufenden Verkehrsflächen bis zur Baufeldgrenze realisiert. Berücksichtigt wurden dabei Schmutz- und Regenwasser, Trinkwasser, Strom, Telekommunikation, Kabel-TV sowie Fernwärme.

Diese Anlagen sind für die weitere Planung der technischen Erschließungseinrichtungen zu nutzen und entsprechend der Hochbauplanung fortzuführen.

Fernwärme

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt vollständig im Bereich des in der Fernwärmesatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ausgewiesenen Versorgungsgebietes. Entsprechend ist der gesamte Wärmebedarf der künftigen Bebauung durch Fernwärme abzudecken. Ausnahmen werden in den in der Fernwärmesatzung festgelegten Befreiungstatbeständen geregelt.

Müllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung der Wohnbebauung (Baufelder WA 1, WA 2, WA11, WR 3) erfolgt über die Planstraße A.

In dem Zusammenhang ist die Einhaltung der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 02.11.2009, geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 21.02.2011 (BS Nr.: B268-14/11, veröffentlicht im Greifswalder Stadtblatt vom 02.03.2011) einzuhalten. Diese Satzung gilt bis auf Widerruf für das Gebiet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fort, bis eine neue Satzung für den Großkreis Vorpommern-Greifswald in Kraft tritt.

6.8 Zuordnungsfestsetzungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 – Karl-Krull-Straße – wird nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Mit diesem Verfahren entfällt die Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt. Damit entstehen in diesem Zusammenhang keine zusätzlichen Maßnahmen.

7. Immissionsschutz

Die für das gesamte Gelände entscheidenden Immissionen gehen, bedingt durch die örtliche Lage, von der Karl-Krull-Straße am nördlichen Rand des Plangebietes aus.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.103 (Ingenieurbüro Herrmann & Partner, 05.12.2006) werden die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 im Bereich der Karl-Krull-Straße überschritten.

Der maßgebliche Außenlärmpegel erreicht bis zu einer Entfernung von 22 m (Straßenmitte, Karl-Krull-Straße) 58 dB (A).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 sieht keine Änderung der bestehenden Festsetzungen zum Immissionsschutz vor.

Es gilt die Festsetzung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich III) und Kennzeichnung der betroffenen Gebäudeseiten.

8. Grünordnung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 – Karl-Krull-Straße – erfolgte gemäß Beschluss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 08.04.2013 im beschleunigten Verfahren. Dabei wird durch den Gesetzgeber auf die Erstellung des Umweltberichtes und des Grünordnungsplanes verzichtet. Gleichzeitig entfällt die Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich bedingt durch Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben.

Durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 - Karl-Krull-Straße - kommt es zu Umstrukturierungen der ausgewiesenen Flächen. Die Reduzierung der festgesetzten Verkehrsflächen führt gleichzeitig zu einer Reduzierung von Versiegelungsflächen was sich wiederum reduzierend auf die Gesamtversiegelung des Bebauungsplans Nr. 103 auswirkt. Es kommt zu keiner nachteiligen oder wesentlichen Beeinträchtigung von Schutzgütern.

9. Hochwasserschutz

Das Plangebiet erreicht eine Höhe von 4,10 m bis 5,10 m über HN. Damit liegt das Plangebiet deutlich über der Hochwasserbemessungsgrenze für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald von 2,90 m über HN. Neben der Höhenlage des Geländes lässt auch die Entfernung zum Ryck keine Gefährdung durch Hochwasser erwarten.

10. Baugrund

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet werden auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung beschrieben. Der Boden des Plangebietes ist z. Z. gering versiegelt. Es kommen sowohl natürliche als auch anthropogene Böden vor. Im Wesentlichen wurde folgender Schichtenaufbau in unterschiedlicher Mächtigkeit angetroffen:

- Mutterboden, Aufschüttung
- Lehm, organischer Schluff
- Geschiebelehm, Geschiebemergel
- Pleistozäne Sande

Durch die geplanten Baumaßnahmen kommt es zu geringen Veränderungen des Höhengniveaus im Gelände.

Es werden keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ergriffen, da keine nachteiligen Auswirkungen entstehen werden. Die Reduzierung der Versiegelung wirkt sich positiv auf den Boden-Wasser-Haushalt aus.

11. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.103 - Karl-Krull-Straße - wird der im Laufe der Realisierung der ersten vier Bauabschnitte sich abzeichnenden Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum Rechnung getragen.

Die neu geplanten Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Zuschnitten sind dafür ein Beleg.

Als ganz wesentliches Kriterium hat sich die Barrierefreiheit für die Nutzer herausgestellt. Insbesondere in Verbindung mit dem bereits realisierten Vorhaben (Senioren-Service-Haus) ergibt sich damit eine sinnvolle Ergänzung der Bebauung innerhalb des Gebietes.

Grundsätzlich gibt es zu den in der ursprünglichen Planung genannten Auswirkungen keine weiteren wesentlichen Auswirkungen. Die Änderung der zeilenartigen Bebauung in eine kompaktere Bebauung ist durch funktionelle und wirtschaftliche Überlegungen begründet.

Vorgesehene Kapazitäten erreichen in etwa die Werte aus der Ursprungsplanung und begründen so ebenfalls keine Änderung der wesentlichen Auswirkungen.

Mit der Änderung der zulässigen maximalen Vollgeschosse auf bis zu vier Geschosse passt sich die geplante Bebauung sowohl an die umgebende als auch an die bereits realisierte Bebauung an. Diese Gebäude sind ebenfalls durch ihre vier Vollgeschosse gekennzeichnet.

Durch die Reduzierung der Verkehrsflächen wird eine geringere Oberflächenversiegelung im Plangebiet erreicht, welches den Grünflächen im Gebiet zugutekommt und damit die Attraktivität des gesamten Standortes steigert.

Für die umgebende Bebauung des Plangebietes bedeutet die geordnete Entwicklung der Fläche eine Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Die Änderungen, die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 vorgenommen wurden, haben zur Ursprungsplanung (Satzung Bebauungsplan Nr.103 - Karl-Krull-Straße -) keine wesentlichen Auswirkungen.

12. Sonstige Fachplanungen

Altlasten

Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Sollten sich dennoch bei Erdarbeiten oder Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist die weitere Verfahrensweise mit den Unteren Umweltbehörden der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bzw. mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern abzustimmen.

Kampfmittel

Für die gesamte Fläche des Bebauungsplans Nr. 103 ist keine Belastung durch Munition und andere Kampfmittel bekannt. Der Bereich wird somit als nicht kampfmittelbelastet eingeschätzt. Diese Einschätzung gilt gleichermaßen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103.

Ein entsprechender Hinweis zu den Kampfmitteln ist unter III. Hinweise im Text (Teil B) des Bebauungsplans Nr. 103 gemäß Satzungsbeschluss vom 05.11.2007 enthalten, ebenso unter III. Hinweise im Text (Teil B) der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103.

Bodendenkmal

Bedingt durch die Lage außerhalb des historischen Stadtkerns von Greifswald sind für das Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten wider Erwarten archäologische Funde/Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden, sind diese zu unterbrechen und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis zu den Bodendenkmalen ist unter IV. Nachrichtliche Übernahme im Text (Teil B) des Bebauungsplans Nr. 103 gemäß Satzungsbeschluss vom 05.11.2007 enthalten, ebenso unter IV. Nachrichtliche Übernahme im Text (Teil B) der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103.

Wasserwirtschaft

Für die zu schaffenden Regen- und Abwasseranlagen und Einrichtungen sind eventuell erforderliche Anlagengenehmigungen im Rahmen der Erschließungsplanung einzuholen.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes mit den technischen Ver- und Entsorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Regenwasser, Elektroenergie, Fernwärme, Telekommunikation und Kabel-TV) ist möglich. Dies gilt auch uneingeschränkt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103.

Detaillierte Angaben zu Leitungsführung, Dimensionierung usw. erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung und den Erschließungsvereinbarungen mit den Versorgungsträgern, die entsprechend dem neuen städtebaulichen Konzept im Bereich der Änderung anzupassen sind. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 - Karl-Krull-Straße - liegt vollständig im Bereich des in der Fernwärmesatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ausgewiesenen Versorgungsgebiets. Entsprechend ist der gesamte Wärmebedarf der künftigen Bebauung durch Fernwärme abzudecken. Ausnahmen (z. B. Versorgung durch regenerative Energieformen) werden in den in der Fernwärmesatzung festgelegten Befreiungstatbeständen geregelt.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die von der 2. Änderung des Bebauungsplans beanspruchten Grundstücke liegen in der Gemarkung Greifswald, Flur 11.

Von den betroffenen Grundstücken beabsichtigt die Wohnungsbau- Genossenschaft Greifswald e.G. Eigentümerin des Flurstücks 38/124 zu werden.

Die Flurstücke 38/118, 38/121, 38/122 befinden sich im Eigentum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Das durch die WGG zum Erwerb beabsichtigte Flurstück verbleibt nach derzeitiger Planung dann in deren Bestand. Bodenordnende Maßnahmen werden hier nicht erforderlich.

Für die städtischen Grundstücke ist die Bodenordnung bei Umsetzung der Planung entsprechend des im Bebauungsplan vorgegebenen Rahmens vorzunehmen.

14. Städtebauliche Daten (nur Geltungsbereich der 2. Änderung)

Flächen	ha	Anteil in %
Gesamtfläche	1,76	100
Nettowohnbauland	1,53	87
Verkehrsfläche	0,20	11
Öffentliche Grünfläche	0,00	0
Private Grünfläche	0,03	2
Flächen für Versorgungsanlagen	0,00	0

Greifswald, den 19.03.2014

gez. König
Der Oberbürgermeister