

Anlage 3 zum Beschluss Nr.: B338-22/01 vom 24.07.2001

Hansestadt Greifswald

**Bebauungsplan Nr. 52
- Ladebower Chaussee -**

Begründung

Stand Mai 2001

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlaß und Ziel der Planung	4
2. Lage des Plangebietes/ Geltungsbereich	4
3. Übergeordnete und örtliche Planungen	4
4. Bestand	5
4.1 Geschichte, Flächennutzung	5
4.2 Flächennutzung und Bebauung	5
4.3 Charakteristisches Grün	5
4.4 Landschaftstopographie und geologische Situation	6
4.5 Geländebeziehungen, Höhenlage	6
4.6 Untergrund, Baugrund, (Versickerungsfähigkeit)	6
4.7 Umweltbelastung, Altlasten, Kampfmittel	7
4.8 Verkehrserschließung	7
4.9 Technische Infrastruktur	7
4.9.1 Regenwasser	7
4.9.2 Schmutzwasser	7
4.9.3 Stromversorgung	7
4.9.4 Telekommunikation	7
4.9.5 Gasversorgung	8
5 Städtebaulicher Entwurf	8
5.1 Städtebauliches Konzept	8
5.2 Verkehrsführung und Gestaltung	8
5.3 Räumliche Gliederung	8
5.4 Freiflächenkonzept, Grünflächen, Eingriff in Natur und Landschaft	8
6 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.1 Art der Nutzung	9
6.2 Maß der Nutzung/Bauweise	9
6.3 Textliche Festsetzungen	10
6.4 Sonstige Festsetzungen	11
6.5 Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen, Hinweise	11
7 Verkehrsplanung	11
7.1 Verkehrsflächen allgemein	11
7.2 Fuß- und Radwegerschließung	12
7.3 Ruhender Verkehr	12
8 Grünplanung	12
8.1 Zustandsbeschreibung Plangebiet	12
8.2 Planung	12
9 Bodenordnung	13
10 Erschließung und Versorgung	13
10.1 Sonstige Erschließungseinrichtungen / technische Versorgung	13
10.1.1 Regenwasser	13
10.1.2 Schmutzwasser	14
10.1.3 Stromversorgung	14
10.1.4 Müllentsorgung	14
10.1.5 Telekommunikation	14
10.1.6 Gasversorgung	15

11.	Hochwassergefährdung	15
12.	Schallimmissionsprognose	15
13.	Altlasten, Altlastenverdacht und Kampfmittelverdacht	16
13.1	Bauliche und andere Altlasten	16
13.2	Kampfmittel	17
14.	Städtebauliche Kenndaten und Flächenbilanz	18

Anlagen: Schallgutachten
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Bebaubarkeitsuntersuchung

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet wird derzeit im nordöstlichen Teil von der M&R Transport GmbH genutzt und bewirtschaftet. In diesem Bereich sind bereits umfangreiche Sanierungsarbeiten erfolgt. Der südwestliche Teil liegt seit der Aufgabe der militärischen Nutzung 1990 brach. Unterirdisch vorhandene Reste alter militärischer Anlagen (Bunker, Zisternen, Trümmerfelder) erschweren es, das Gebiet einer neuen Nutzung zuzuführen.

Aufgrund dieser städtebaulichen Missstände besteht ein großes Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung des Gebietes.

Die Lage im Außenbereich erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, für diesen Bereich, für den ein großes Interesse an einer Realisierung gegeben ist, das notwendige Planungsrecht zu schaffen. Um diese Realisierung zu erreichen und um gleichzeitig auch der gewünschten gesamtstädtischen Entwicklung gerecht zu werden, wird es notwendig, in Abstimmung mit den Eigentümern, den Investoren und der Stadt die für diesen Bereich erarbeiteten konzeptionellen Aussagen weiterzuentwickeln und zu konkretisieren.

Im Sinne einer notwendigen städtebaulichen Ordnung soll der Bereich für eine bauliche Entwicklung und die Eingliederung der Nutzung in den Gesamtzusammenhang vorbereitet werden.

2. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Hansestadt Greifswald zwischen der alten und neuen Ladebower Chaussee und bildet mit der Neubebauung einen neuen nördlichen und westlichen Ortsrand des Ortsteiles Ladebow und damit auch der Hansestadt Greifswald.

Von der Planung betroffen sind in der Gemarkung Ladebow, Flur 4 folgende Flurstücke: 11/12, 11/13, 11/14, 11/15, 11/16, 11/17.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden und Westen von der Straßenführung der neuen Ladebower Chaussee und der im Norden parallel verlaufenden Bahnlinie zum Hafen Ladebow. Im Osten schließt sich eine Kleingartenanlage an den Geltungsbereich an. Die südliche Grenze bildet die alte Ladebower Chaussee.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 8,46 ha Bruttobauland.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch Einkaufszentrum "Marktkauf" Neuenkirchen bzw. kleinere Geschäfte im Ortsteil Wieck gesichert. Die Innenstadt und die dort vorhandenen Einrichtungen sind in ca. 10 Min. mit dem Auto erreichbar.

Der Anschluss an das vorhandene ÖPNV-Netz ist zur Zeit nur über den Ortsteil Wieck möglich. In einem vom Bebauungsplan unabhängigen Verfahren soll jedoch die Anbindung des Ortsteils Ladebow geprüft werden. Diese Prüfung ist aber noch nicht abschließend geklärt.

Die Versorgung des Plangebietes mit sozialen Infrastruktureinrichtungen erfolgt durch die Innenstadt Greifswald.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

Der Flächennutzungsplan liegt genehmigt vor.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht in dem zu überplanenden Bereich, der von baulichen und anderen Altlasten beräumt wurde, gemischte und gewerbliche Bauflächen vor, das heißt, dass in der gemischten Baufläche bereits die Wohnnutzung vorgesehen war. Da der Bedarf an Wohnbauflächen in diesem Bereich jedoch gestiegen ist, die Nachfrage nach Gewerbeflächen in diesem Bereich nicht so großflächig wie angedacht vorhanden ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert worden.

Die Flächennutzungsplanänderung ist bereits von der Bürgerschaft beschlossen.

Auch der städtebauliche Rahmenplan sieht hier verschiedene Varianten vor, die jedoch von einem stärkeren Entwicklungsdruck des Gewerbes ausgingen, so dass in den Varianten größerer Wert auf Gewerbliche Ansiedlungen und Mischgebiet gelegt wurde. Dem gegenüber steht die heutige detaillierte Vorstellung der Nutzungen: Gewerbe und Wohnen.

4. Bestand

4.1 Geschichte, Flächennutzung

Der Standort liegt im Bereich des ehemaligen Fliegerhorstes Ladebow. Zahlreiche Gebäude wurden nach dem 2. Weltkrieg, bzw. Mitte der 90-er Jahre im Zuge der Beräumung abgerissen.

Das am mittleren nördlichen Rand befindliche Trümmerfeld stimmt mit dem ehemaligen Standort der Flugzeughalle überein. Weiter Hinweise, die auf ehemalige Gebäude des Fliegerhorstes schließen lassen, sind im Gelände kaum erkennbar. Lediglich im westlichen Bereich sind vereinzelt Betonflächen sichtbar, woraus sich ableiten lässt, dass nach Gebäudeabbruch teilweise keine Beräumung der Fundamente vorgenommen wurde. Weiterhin befindet sich westlich des Trümmerfeldes ein unterirdisches mit Wasser gefülltes Betonbauwerk. Hierbei handelt es sich vermutlich um einen Brunnen oder eine Zisterne, die wahrscheinlich zur Löschwasserversorgung diente. Im Bereich der Wohnbauflächen befanden sich nach Lageplan des Fliegerhorstes keine Bauwerke oder Einrichtungen, aus deren Nutzung unter Umständen eine Kontamination des Untergrundes abzuleiten wäre.

Später wurde das Gelände durch die NVA genutzt. Auf dem Gelände verteilt waren Unterstellhallen, die dazu dienten, Fahrzeuge und Gerätschaften für die Mobilmachung zu lagern. Auch nach 1990 wurde das Gebiet noch einige Jahre zum Abstellen von Fahrzeugen aus NVA-Beständen genutzt. Betankt wurden die Fahrzeuge im ehemaligen Ölhafen. Auf dem Bebauungsplangebiet war keine Tankstelle vorhanden.

Das Gelände wurde schließlich vom jetzigen Eigentümer beräumt und gestaltet. Der westliche Bereich liegt brach und wurde an Investoren verkauft.

4.2 Flächennutzung und Bebauung

Das Gelände wird derzeit im östlichen Bereich von der M. u. R. Transport GmbH genutzt. In diesem Bereich ist eine Lagerhalle und ein Werkstattgebäude vorhanden. Weitere oberirdische Gebäude gibt es nicht mehr. Einige Flächen sind als Betonflächen versiegelt. In der Mitte des Geländes befindet sich ein inzwischen mit Bäumen bewachsenes Trümmerfeld. Der westliche Bereich ist beräumt und liegt brach.

4.3 Charakteristisches Grün

Das Gebiet wird charakterisiert durch verschiedene Waldformationen, sowie diverse Einzelbäume und Baumgruppen.

Im Westen befindet sich ein kleines Restwaldstück, das durch die Verlegung der Ladebow-er Chaussee und die Bahnlinie von der großen Waldfläche abgeschnitten ist. Hierbei handelt es sich um Laubwald aus Eiche, Linde, Esche, Birke, Erle, Weide, Robinie und

Hagebutte. Aufgrund des massiven Aufkommens von Brennnessel ist eine starke Eutrophierung anzunehmen.

Nördlich, im Anschluss an eine Ruderalbrache erstreckt sich ein kleiner Bruchwald mit Erle, Birke, Weide, Eiche und Linde.

In der Mitte des Plangebietes findet sich ein ausgeprägtes Waldstück auf einer Aufschüttung, die mit Schutt durchsetzt ist. Hier finden sich hauptsächlich Stieleiche und Linde, daneben Birke, Weide, Pappel und vereinzelt Erle.

Von den spontanen Vorwäldern im Nordosten des Plangebietes, wie sie in der Biotoptypenkartierung (1994) der Hansestadt Greifswald noch aufgeführt werden finden sich noch zwei Teilflächen, nördlich und südlich der Wagenremise, östlich davon findet sich nur eine Baumgruppe aus Spitzahorn und einige Einzelbäume (Kiefer, Pappel, Spitzahorn). Die Vorwaldbereiche setzen sich zusammen aus Linde, Birke, Weide, Berg-/Spitzahorn und diversen Straucharten.

Im gesamten Planbereich finden sich etliche Einzelbäume und Baumgruppen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Birken, gefolgt von Linde, Pappel und Weide.

Die durch die Beräumung entstandenen Wiesenflächen werden z. Zt. als Weiden genutzt.

4.4 Landschaftstopographie und geologische Situation

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der Ryckniederung im Bereich einer Geschiebemergelhochfläche. Natürlich entstandene Schwächezone (Torfe und Mudden) im oberflächennahen Baugrundbereich war nach der Geologischen Karte (Blätter Greifswald und Neuenkirchen i. M. 1:25000) nicht zu erwarten.

4.5 Geländebeziehungen, Höhenlage

Das Gelände ist starken anthropogenen Veränderungen unterworfen. Die Geländehöhe steigt von Südwesten nach Nordosten an. Im äußersten Eck an der Ecke alte und neue Ladebower Chaussee liegt die Höhe bei ca. 1,80 m über HN und steigt entlang der alten Ladebower Chaussee auf ca. 2,30 m. Westlich des Trümmerfeldes steigt das Gelände auf etwa 2,40 m an. Das Trümmerfeld selbst ist bis ca. 4,40 m erhöht. Der Bereich östlich des Trümmerfeldes steigt von ca. 2,30 m an der alten Ladebower Chaussee gleichmäßig auf 3,00 m bis 5,00 im nordöstlichsten Eck an.

4.6 Untergrund, Baugrund, (Versickerungsfähigkeit)

Das Gebiet weist eine relativ einheitliche natürliche Bodenschichtung auf, wobei der oberflächennahe Bereich anthropogenen Einwirkungen unterworfen ist.

Als globale Schichtung lässt sich als Aufschüttung Mutterboden mit 0,3 bis 0,5 m Dicke mit wenigen Ausnahmen (im Bereich von ehemaligen Verkehrsflächen und Gebäuden) vorfinden.

Anthropogene Aufschüttungen sind in im Mittel 0,3 bis 1,0 m Tiefe zu finden. Holozäne Sande stehen bei ca. 0,6 bis 2,1 m unter Gelände an. Die Zusammensetzung des Beckenschluff ist nicht einheitlich und hat bis auf einige Fehlstellen eine Schichtmächtigkeit von ca. 0,4 bis 0,9 m.

Die bodentechnische Zusammensetzung des Lehms/Geschiebelehms/Geschiebemergels variiert zwischen einem stark schluffigen Sand mit leichtplastischen Eigenschaften und tonigen, schwach sandigen Schluff mit mittlerer Plastizität. Die Konsistenz liegt zwischen sehr weich bis halbfest.

Die Pleistozänen Sande sind mitteldicht bis dicht und bilden vermutlich einen zusammenhängenden Grundwasserleiter.

Ab ca. 1,0 m unter der Geländeoberfläche wurde bei der Felderkundung Wasser angetroffen. Es handelt sich um Stau- und Schichtenwasserbildungen. Die bindigen Böden bilden eine Sperrschicht, in denen das Wasser nur langsam versickert. Der Grundwasserspiegel liegt bei 0,1 bis 1,0 über HN und damit nur 1,5 bis 2,6 m unter Gelände. Daher ist die Versickerungsfähigkeit des Geländes begrenzt.

Die Baugrundverhältnisse lassen normale Gründungsaufwendungen zu, normalerweise sind Flachgründungen möglich, teilweise sind zur Erhöhung der Tragfähigkeit Kiespolster unter den Fundamenten erforderlich. Für Unterkellerungen wären erhöhte Aufwendungen bei der Bauwerksabdichtung notwendig. Stark erhöhte Gründungsaufwendungen ergeben sich im Bereich baulicher Altlasten. Hier ist jedoch nur der Bereich der Zisterne gegebenenfalls für Bebauung vorgesehen. Der Abbruch der unterirdischen Anlagen und die Auffüllung und eventuell notwendige Wasserhaltungsmaßnahmen könnten jedoch dazu führen, dass dieser Bereich aus wirtschaftlichen Gründen nicht bebaut wird.

4.7 Umweltbelastung, Altlasten, Kampfmittel

Entsprechend der Information des Umweltamtes der Hansestadt Greifswald, Abteilung Abfallwirtschaft wurde im Bereich des B-Plan-Gebietes aufgrund der langjährigen Nutzung als militärischer Kfz-Reparaturstützpunkt eine lokale Bodenkontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Durch den Eigentümer der Fläche konnte nachgewiesen werden, dass diese Kontamination beseitigt und der angefallene kontaminierte Boden einer ordnungsgemäßen Beseitigung zugeführt wurde. Weitere Altlastuntersuchungen im Bereich des B-Plan-Gebietes sind nicht notwendig.

4.8 Verkehrserschließung

Zurzeit ist der östliche von der M&R Transport GmbH genutzte Bereich von der neuen Ladebower Chaussee aus privat erschlossen und über das Plangebiet mit alten Ladebower Chaussee verknüpft.

4.9 Technische Infrastruktur

4.9.1 Regenwasser

Eine bestehende Regenentwässerung für das B-Plangebiet ist nach Information des Umweltamtes der Hansestadt Greifswald nicht bekannt. Eventuell wurde das ehemalige NVA-Objekt über einen Regensammler, der durch die Gartenanlage "Kegelkamp" verläuft, entwässert. In den Graben südlich der Sparte (siehe Anlage 1) mündet eine Steinzeugrohr (DN 400) unmittelbar bevor dieser Graben in Richtung Ryck abschwemmt.

Die vorhandenen Leitungen, die Bestandteil der Grundstücksentwässerung sind, werden für die Erschließung des Plangebietes nicht nutzbar sein.

Das anfallende Regenwasser des B-Plangebietes kann nicht über öffentliche Regenwasserkanäle abgeleitet werden, da keine vorhanden sind.

4.9.2 Schmutzwasser

Für die Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung ist eine Anlagengenehmigung nach § 38 LWAG nötig. Hierfür, wie auch für die Trinkwasserversorgung, ist das STAUN Ueckermünde die zuständige Genehmigungsbehörde. Die genauen Anschlusspunkte (entweder die Ortsentwässerung Ladebow oder die Druckrohrleitung vom Ostseeviertel kommend) sind mit dem Abwasserwerk Greifswald abzustimmen.

Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Abwasserdruckleitung DN 500 GG, welche für die schmutzwasserseitige Entsorgung des B-Plangebietes zu nutzen ist.

Die Abwasserdruckleitung DN 500 GG weist eine Überdeckung von ca. 1,00 bis 1,50 auf. Eine Umverlegung wird seitens des Abwasserwerkes abgelehnt.

4.9.3 Stromversorgung

Im Randbereich des Plangebietes befinden sich Anlagenteile der Stromversorgung Greifswald GmbH. Vor allem der westliche Bebauungsplanbereich ist nicht erschlossen.

4.9.4 Telekommunikation

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Zur Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen notwendig.

4.9.5 Gasversorgung

Nach Information der Gasversorgung Vorpommern ist eine Versorgung mit dem Energieträger Erdgas generell möglich, jedoch nicht vorhanden.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Entwurf sieht vor, das gesamte Gebiet nicht zuletzt auch aus Eigentumsgründen im Wesentlichen in 2 Bereiche zu teilen, die sich in erster Linie durch die Nutzung unterscheiden. Das Transportunternehmen soll im Bestand erhalten bleiben und im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten insbesondere im nordöstlichen Bereich Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Südlich anschließend kann Wohnen und nicht störendes Gewerbe entwickelt werden. Dieses Mischgebiet bildet damit auch den Puffer zur südlichen und westlichen Wohnbebauung, die sich in Form von Einzel- und Doppelhäusern darstellen wird.

Es ist die Zielsetzung, bei der Bebauung des Plangebietes ein Quartier mit besonderem Charakter zu schaffen. Die Ortsidentität soll dabei auch durch eine memorierbare Gliederung und Gestaltung erreicht werden. Dieses betrifft die Gestaltung der Gebäude ebenso wie die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

Um eine abgestimmte städtebauliche Gestaltung zu erreichen, sind Gestaltungsvorschriften erarbeitet worden.

5.2 Verkehrsführung und Gestaltung

Die vorhandenen zu erhaltenen Gehölzgruppen, sowie ein größeres überwachsenes Trümmerfeld, bilden natürliche Eckpunkte der Planung und geben das Grundgerüst der Erschließung vor. Es entsteht somit eine Haupterschließungsachse in Ost- West- Richtung, parallel zur alten Ladebower Chaussee, von welcher kleine Stichstraßen als Wohnwege abzweigen. So entstehen kleine überschaubare Wohngruppen.

Zur neuen Ladebower Chaussee soll ein breiter Grüngürtel in erster Linie Sicht-, und in geringfügigem Maß, Schallschutzfunktionen übernehmen. Das große Trümmerfeld im Norden des Gebietes ist inzwischen mit hohen Bäumen überwachsen und bildet einen natürlichen Puffer zum benachbarten Gewerbegebiet.

5.3 Räumliche Gliederung

Das städtebauliche Konzept sieht eine höhenmäßige Gliederung vor, wobei von Nord nach Süd die Höhe und Dichte der vorgesehenen Bebauung abnimmt, so dass die höhere Bebauung im Norden u. a. Schallschutzfunktionen übernehmen kann und hier die Sichtbeziehung in Richtung Ryck nach Süden erhalten bleibt.

5.4 Freiflächenkonzept, Grünflächen, Eingriff in Natur und Landschaft

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 52 wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag im Sinne eines Grünordnungsplanes erarbeitet.

Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem hessischen Modell durchgeführt, die zum Ziel hat, die Belastung des Naturhaushaltes zu minimieren und Eingriffe in den Naturhaushalt zu kompensieren.

Hierbei wurde davon ausgegangen, dass die bereits getätigten, wie die noch durchzuführenden Beräumungsarbeiten und Bodenkontaminierungen eine hohe Wertigkeit in Bezug auf die Bilanzierung des Eingriffs haben.

Die M & R- Transport GmbH hat bereits teilweise Bodensanierungen, Beseitigung von Verunreinigungen durch Öle im Boden, Bodenaustausch, Beseitigung von Trümmern, Abriss und Entsorgung ruinöser Anlagen und Reste von Gebäuden und Unterständen und damit Entseigerung größerer Flächen durchgeführt und Bäume und Sträucher neu gepflanzt.

Ziel der Planung ist, insbesondere der Erhalt des überwiegenden Teils der Großgrünstrukturen so dass eine natürliche Gliederung des Gebietes erhalten bleibt.

Die in der Mitte und im Westen gelegenen Waldbereiche sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben und in Teilen erweitert bzw. ergänzt werden. Neben ihrer natürlichen Funktion dienen sie in diesem Bereich auch der Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft, sowie als Distanzraum zum Gewerbegebiet.

Das nordöstlich gelegene Waldstück ist nicht zu erhalten, da dieser Bereich voraussichtlich noch in erheblichem Maße mit Kampfmitteln belastet ist. Im Zuge der Beräumung ist das Roden der Bäume unvermeidlich.

Entlang der neuen Ladebower Chaussee/Bahnlinie finden sich in Abschnitten Baum-/Strauchpflanzungen. Diese sollen entlang der gesamten Nordwestlichen Grenze ergänzt werden und in Verbindung mit einer Lärmschutzwand dem Wohngebiet Schutz vor den Belastungen der Ladebower Chaussee bieten. Weiterhin dient diese Hecke der Grünvernetzung als Bindeglied zwischen den beiden Waldflächen.

Für die öffentlichen Bereiche werden Pflanzgebote von laubabwerfenden Bäumen bzw. standortgerechten Gehölzen ausgesprochen:

Entlang der Haupteinschließung des Wohngebietes sollen großkronige Bäume in der Qualität Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x v, m.B., StU 14-16 gepflanzt werden. In Frage kommen hierfür *Tilia cordata* – Winterlinde, *Acer platanoides* – Spitzahorn oder *Betula pendula* – Birke.

Entlang der kleinen Nebeneinschließungen sollen kleinkronige Bäume zum Einsatz kommen in der Qualität Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x v, m.B., StU 12-14. Als Arten kommen hier in Frage: *Crataegus carrierei* – Rotdorn, *Prunus avium* – Wildkirsche, *Crataegus laevigata* – Zweigriffliger Weißdorn.

Eine Fläche für die Anlage eines Spielplatzes ist im südwestlichen Bereich zwischen den Gehölzgruppen vorgesehen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der Nutzung

Für den südwestlichen Bereich des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser Bereich dient damit vorrangig dem Wohnen.

Die nordöstlichen Flächen des Plangebietes werden als GE "Gewerbegebiet" und MI "Mischgebiet" festgesetzt. Dabei erfolgt eine Unterteilung in GE1 und GE2, wobei in GE 2 im Anschluss an das Mischgebiet Beschränkungen hinsichtlich der Emissionsbelastung (Lärm, Geruch) festgesetzt werden.

6.2 Maß der Nutzung/Bauweise

Um eine möglichst effektive Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen und damit auch der besonderen Lage gerecht zu werden, orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet WA1, WA2 an den gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen.

zen, das Gewerbe und Mischgebiet dagegen soll aufgrund der Stadtrandlage, der geringen Gesamtgröße des Gebietes und der benachbarten 1-2-geschossigen Wohnbebauung auf eine GRZ/GFZ von 0,4/0,8 im MI 1 und 2 und einer GRZ von 0,6 im GE2 beschränkt werden. Um eine gebietsverträgliche gewerbliche Entwicklung nicht zu behindern, ist im GE1 die maximale GRZ von 0,8 bei 1-geschossiger Bauweise und einer maximalen Traufhöhe von 8,0 m zulässig.

6.3 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach den Festlegungsmöglichkeiten in einem B-Plan, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere in § 9 im Absatz 1 unter den Nummern 1. bis 26. beschrieben sind. Sie sind teilweise in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige Maßnahmen weiter präzisiert.

- § 1 textl. Festsetz. Gemäß § 6 BauNVO normalerweise grundsätzlich zulässige Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Plangebiet wegen ihrer Gebietsunverträglichkeit in den MI-Gebieten nicht zugelassen.
- § 2 textl. Festsetz. Aufgrund der beabsichtigten Vorrangstellung für das Wohnen werden diese Gebiete als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Da aber auch die Einrichtung von Praxen und Büros für Selbstständige etc. ermöglicht werden soll, sollen Räume für freiberuflich Tätige zulässig sein (§ 4 (3) 1. und 2. sowie § 13 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind Beherbergungsbetriebe, da sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören und den Fremdenverkehrswert der Hansestadt erhöhen können.
- § 3 textl. Festsetz. Um die ansonsten in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässige Ansiedlung insbesondere von Spielhallen und großflächigen Vergnügungsstätten wie z.B. Diskotheken aus städtebaulichen Gründen in diesem eher auf Wohnnutzungen ausgelegten Umfeld zu vermeiden, sind diese nicht zulässig. Die Nutzungsbeschränkung in den eingeschränkten Gewerbegebieten ist motiviert durch die Störungsanfälligkeit der geplanten Wohnnutzung und der zu erweiternden bestehenden gewerblichen Nutzung, da die Hansestadt Greifswald für andere Nutzungsansprüche eine große Anzahl von nutzungsmäßig nicht beschränkten Gewerbegebieten vorhält. Somit soll im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nur eine selektive gewerbliche Nutzung erhalten und angesiedelt werden, die sich mit den übrigen Planinhalten in Einklang bringen läßt.
- § 4 textl. Festsetz. Zur Begrenzung der möglichen Verkaufsflächen im Gebiet auf die maritimen Bedürfnisse und die Nahversorgung und damit zum Ausschluss möglicher Konkurrenz zur Innenstadt wird die Verkaufsraumfläche auf den angegebenen Gesamtwert bzw. die maximale Einzelgröße begrenzt.
- § 5 textl. Festsetz. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen werden hier Höhenbegrenzungen festgesetzt.
- § 6 textl. Festsetz. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden hier festgesetzt, um die Wohnqualität dauerhaft sicherzustellen.
- § 7 textl. Festsetz. Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellten Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Planung erfolgenden Eingriffes in

Natur und Landschaft werden mit diesen Festsetzungen Satzungsbestandteil und damit verpflichtend für die Durchführung des Gesamtvorhabens. Die Modalitäten der Durchführung der Maßnahmen und der Kostenübernahme sind im Erschließungsvertrag zwischen Erschließungsträger und Stadt geregelt.

§ 8 textl. Festsetz. Die ausgesprochenen eingeschränkten und uneingeschränkten Pflanzbindungen regeln die Neuanpflanzung im Bereich der Gärten genau so wie die dauerhafte Begrünung des öffentlichen Straßenraumes.

6.4 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen umfassen alle Regelungen in einem B-Plan, die gemäß den Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der Länderbauordnungen, in diesem Fall der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), getroffen werden können. Hierzu zählen insbesondere die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, die in der LBauO im § 86 im Absatz 1, in den Nummern 1. bis 6. geregelt werden.

§ 9a textl. Festsetz. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der jeweiligen Baumaßnahmen in das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild werden die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zu Dachformen in den Bebauungsplan aufgenommen.

§ 9b textl. Festsetz. Um eine städtebaulich ungewollte gestalterische Monotonie großflächiger Gewerbebauten zu vermeiden, werden hier Vorgaben zur Fassadengliederung gemacht.

§ 9c textl. Festsetz. Da die Firstrichtung in Richtung Straße und Ryck ein wesentliches Kriterium des städtebaulichen Erscheinungsbildes ist, wird sie hier gesondert festgesetzt.

6.5 Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen, Hinweise

Hochwasserschutz Entsprechend der Hinweise der für den Küstenschutz zuständigen Behörde (StAUN) werden hier Empfehlungen an die künftigen Bauherren zur Gestaltung ihrer Häuser ausgesprochen, da das Plangebiet noch absehbare Zeit in einem überflutungsgefährdeten Bereich liegt.

Bodendenkmalpflege Den Forderungen der Bodendenkmalpflege im TÖB-Beteiligungsverfahren wird hier der Hinweis auf die gesetzlichen Grundlagen und Meldepflichten aufgeführt, wenn im Plangebiet bei Bauarbeiten Bodenfunde auftauchen sollten.

7. Verkehrsplanung

7.1 Verkehrsflächen allgemein

Das Wohngebiet kann nur über die alte Ladebower Chaussee erschlossen werden, d. h. von der neuen Ladebower Chaussee über die neue Anbindungsstraße nach Ladebow/Wieck und die alte Ladebower Chaussee wieder zurück. Das Verkehrskonzept für die innere Erschließung des Plangebietes sieht einen Anschluss an die alte Ladebower Chaussee und eine Haupterschließungsachse von 5,50 m als Mischverkehrsfläche parallel im Abstand von ca. 70 m zur alten Ladebower Chaussee. Von dieser Achse zweigen Stichstraßen als Wohnwege mit 3,0 m bzw. 3,50 m Breite ab, die 2 bis 6 Häuser erschließen.

Eine vorhandene Zufahrt von der neuen Ladebower Chaussee dient der Erschließung des Gewerbegebietes und soll auch weiterhin genutzt werden.

Die Planstraßen im Plangebiet werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die vorhandene Erschließung bleibt privat.

Die privaten Stellplätze sind für die Wohngebiete jeweils auf den Grundstücken angeordnet. Öffentliche Parkplätze sind durch Erweiterungen der Straßenräume bzw. im Anschluss an Wendebereiche vorgesehen.

Nach Ausbau der genannten Flächen sollen diese gemäß Erschließungsvertrag öffentlich gewidmet werden.

7.2 Fuß- und Radwegerschließung

Als weitere öffentliche Verkehrsflächen werden öffentliche Wege festgesetzt. Hierzu zählt der Fußweg durch die Gehölzgruppen im Südwesten des Gebietes.

7.3 Ruhender Verkehr

Vom errechneten Bedarf an Stellplätzen wird ein Anteil von 10% im Bereich der Planstraße A öffentlich gewidmet. Die Stellplätze für die Wohnungen (WA) und Mischgebiete werden jeweils auf den Grundstücken untergebracht.

In den Baugebieten sind Stellplätze gemäß §12 Abs. 1 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8. Grünplanung

8.1 Zustandsbeschreibung Plangebiet

Hydrogeologie

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsbereich des Ryck. Das Grundwasser steht zum Teil hoch an. Im Juni 1998, zur Zeit der durch die Agrar- und Umweltanalytik GmbH durchgeführten Rammkernsondierungen stand das Grundwasser bei $\leq 1,00$ m unter Geländeoberkante.

8.2 Planung

Als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird der im westlichen Randbereich gelegene Spielplatz ausgewiesen.

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird das im Norden befindliche bewachsene Trümmerfeld ausgewiesen.

Diese Fläche dient als Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB und wird daher gemäß § 9 (1) 20), BauGB entsprechend ausgewiesen. Vorgesehen sind hier Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der vorhandenen Vegetation und Schaffung von Vorkehrungen, die ein Befahren verhindern. Die vorhandenen Gehölze werden durch Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen geschützt und bleiben weitestgehend erhalten. Langfristig soll sich hier eine natürliche Sukzessionsfläche entwickeln.

Teilfläche Gehölzfläche im Südwesten:

Die Fläche ist durch Pflegemaßnahmen und Ergänzungspflanzungen in ihrer Funktion als Ausgleichsfläche und wald- bzw. parkartiger Freiraum mit Erholungsfunktionen/ Spielplatz für die Anwohner zu erhalten und gestalten.

Gemäß § 9 (1) 20 BauGB werden eingeschränkte und uneingeschränkte Pflanzbindungen ausgewiesen:

Freiflächen auf den Baugrundstücken unterliegen einer eingeschränkten Pflanzbindung. Grundstücks-einfriedungen, die in Form einer Hecke erstellt werden, sind nur mit orts-/landschaftsüblichen Laubgehölzen zu bepflanzen. Gehölzanzpflanzungen auf dem übrigen Grundstück sind zu einem überwiegenden Teil (75 %) aus einheimischen Laub- und Obstgehölzen herzustellen.

Die uneingeschränkte Pflanzbindung gliedert sich in 2 Bereiche:

1. Grünstreifen und allgemein zugängliche Grünflächen:
Diese sind mit einheimischen standortgerechten laubabwerfenden Gehölzen zu bepflanzen und zwar mindestens 1 Strauch je 5 qm und 1 Baum, Stammdurchmesser 18 – 20 cm, je 100 qm.
2. Raumbildende Gehölze im Straßenraum:
Sie sind in Form einheimischer standortgerechter laubabwerfender Bäume auszuführen, mit einem maximalen Kronendurchmesser von 8 m und einem Stammdurchmesser von 18 – 20 cm, und zwar mindestens 1 Baum je 5 Stellplätze (private und öffentliche)

Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind mit einer Toleranz von 4 m einzuhalten.

Aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag geht hervor, dass durch die geplanten bzw. bereits realisierten Maßnahmen ein Ausgleich in Höhe von 94,76 % erreicht wird.

Die Herstellung der Grünausgleichsmaßnahmen ist durch städtebaulichen Vertrag gesichert. Daher sind keine Zuordnungsfestsetzungen notwendig.

9. Bodenordnung

Nach Ausbau der Verkehrsflächen sollen diese gemäß Erschließungsvertrag öffentlich gewidmet werden. Die derzeit in Privatbesitz befindliche Erschließung im Bereich der gewerblichen Nutzung soll nicht öffentlich gewidmet werden.

10. Erschließung und Versorgung

10.1 Sonstige Erschließungseinrichtungen / technische Versorgung

10.1.1 Regenwasser

Nach Rücksprache des Erschließungsplaners mit den zuständigen Behörden bzw. Fachämtern muss im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken vorgesehen werden, in dem das Regenwasser aufgefangen wird. Die Möglichkeit über den vorhandenen sich südlich des Plangebietes befindlichen Graben das Regenwasser abzuleiten, besteht nicht. Das Regenrückhaltebecken wird im westlichen Bereich des Plangebietes in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Da die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes begrenzt ist, kann auch das unverschmutzte Niederschlagswasser (z. B. der Dachflächen) nicht vollständig versickert werden. Dennoch können so mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate vermieden werden. Inwieweit tatsächlich versickert werden kann, muss im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt werden.

Die vorhandenen Leitungen, die Bestandteil der Grundstücksentwässerung sind, werden für die Erschließung des Plangebietes nicht nutzbar sein.

Die Erschließungsplanung ist mit dem Abwasserwerk Greifswald abzustimmen und bestätigen zu lassen.

10.1.2 Schmutzwasser

Für die Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung ist ebenfalls eine Anlagengenehmigung nach § 38 LWAG nötig. Hierfür, wie auch für die Trinkwasserversorgung, ist das STAUN Ueckermünde die zuständige Genehmigungsbehörde. Die genauen Anschlusspunkte sind mit dem Abwasserwerk Greifswald abzustimmen.

Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Abwasserdruckleitung DN 500 GG, welche für die schmutzwasserseitige Entsorgung des B-Plangebietes genutzt wird.

Die Abwasserdruckleitung DN 500 GG weist eine Überdeckung von ca. 1,00 bis 1,50 auf. Eine Umverlegung wird seitens des Abwasserwerkes abgelehnt.

Für diese Abwasserdruckleitung ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Abwasserwerkes durch den Erschließungsträger zu veranlassen.

10.1.3 Stromversorgung

Im Randbereich des Plangebietes befinden sich Anlagenteile der Stromversorgung Greifswald GmbH. Zur Versorgung des Gebietes wurde eine Kompaktstation errichtet. Der Standort der Station wird auf Grund der Hochwassergefährdung aufgeschüttet.

Es werden zwei Standorte für Kabelverteilerschränke als Hauptanlage an den jeweiligen Enden der Planstraße A festgesetzt. Für die Kabelschränke als Nebenanlagen werden keine Standorte festgesetzt, sie sind gem. § 14 (2) BauNVO auch auf Baufeldern ausnahmsweise zulässig. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden weitere Details geklärt und abgestimmt.

10.1.4 Müllentsorgung

Die Grundstücke sind entsprechend der - Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Hansestadt Greifswald - vom 19.11.1999 an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Entsprechende Stellflächen sind satzungsgemäß und entsprechend LBau0 nachzuweisen. Ein Wertstoffsammelplatz ist an der Erschließungsstraße vorgesehen.

Die Stichstraßen A, B und C sind durch die Greifswald Entsorgung zur Müllentsorgung nicht befahrbar, da die Straßenbreite nicht ausreicht und keine Wendemöglichkeit vorhanden ist. Daher müssen die Abfallbehälter zur Abholung im Einmündungsbereich dieser Stichstraßen bereit gestellt werden. Entsprechende Standorte sind festgesetzt.

10.1.5 Telekommunikation

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die "Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer" (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, dass die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, BBN 83, Helmshäger Straße 3, 17489 Greifswald, eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

Zur Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen notwendig.

Derzeit werden seitens der Telekom die Möglichkeiten zur Schaffung der notwendigen Telekommunikationsnetzes geprüft. Für eine eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf

der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG Niederlassung Neubrandenburg, Ressort IBN, Postfach 11 01 25, 17041 Neubrandenburg, so früh wie möglich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Ausreichende Trassen in den Straßen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen sind vorgesehen.

10.1.6 Gasversorgung

Nach Information der Gasversorgung Vorpommern kann eine Versorgung mit dem Energieträger Erdgas nach Erweiterung des Leitungsnetzes von Wieck aus zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Die Anbindung des dann im Plangebiet vorhandenen Leitungsnetzes ist dann technisch realisierbar.

11. Hochwassergefährdung

Zurzeit ist das B-Plangebiet hochwassergefährdet. Gemäß dem "Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V" ist für den Greifswalder Bereich mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,90 m über HN zu rechnen. Die zurzeit vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können ein solches Sturmflutereignis nicht sicher kehren.

Mittelfristig ist mit der Errichtung eines Sperrwerkes an der Ryckmündung sowie beidseitiger Deichanlagen bis zu einem entsprechenden höhenmäßigen Landanschluss zu rechnen. Auf Grund der umfangreichen Planung, der Durchführung der rechtlichen Verfahren sowie der Bauausführung kann die Fertigstellung des o. g. Schutzsystems noch nicht konkret vorhergesagt werden, wodurch weiterhin ein gewisses Risiko für das B-Plangebiet gegeben ist.

Aus den vorhandenen Plangrundlagen geht hervor, dass sich das Plangebiet zwischen 2,00 m bis 3,00 m über HN befindet.

Auf Grund der Tatsache, dass das Hochwasser ein Ausnahmeereignis ist, welches durch die Wetter- und Windverhältnisse frühzeitig erkannt wird und auf Grund der angegebenen Höhenlage des Plangebietes wird auf weitergehende Festsetzungen bezüglich des Hochwasserschutzes verzichtet, da keine Gefahr für Leib und Leben besteht.

Folgende Hinweise sind zu beachten.

Ein auf kurzem Fluchtweg zu erreichender hochwasserfreier Standort für Menschen ist in einem oberen Geschoß oder im Dachraum eventuell hochwassergefährdeter Gebäude vorzusehen.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nicht statthaft.

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden soll mindestens 0,30 m über der angrenzenden Gelände- bzw. Verkehrsfläche liegen.

12. Schallimmissionsprognose

Der Bebauungsplan ist insgesamt vom Vorentwurf zum Entwurf aktualisiert und konkretisiert worden. Auf dieser Basis wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt; das Ergebnis liegt vor, dabei wurde folgendes untersucht:

Straßenverkehr der Ladebower Chaussee

Schienenverkehr

Bestehendes Gewerbe:

Geplante Nutzungen

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Hauptanteil der Immissionen im Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der Ladebower Chaussee und den Fahrzeugbewegungen durch die M & R Transport GmbH verursacht.

Durch diese Verkehrsgeräusche kommt es tags im südwestlichen Bereich des Plangebietes zu Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete um bis zu 4 dB(A).

In den Nachtstunden wird der Richtwert um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Um die zulässigen Innenpegel 25 dB(A) für die Nachtstunden bzw. 35 dB(A) sichern zu können soll das Fenster - Wand System einen von mindestens $R_w = 25$ dB(A) haben, d.h. es sind Fenster mit FSSK 1 ausreichend.

Um den Pegel im Freien zu vermindern, ist es sinnvoll entlang der Ladebower Chaussee eine Schallschutzanlage zu installieren. Dieser Fall wurde ebenfalls in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Die Höhe der Schallschutzanlage wurde mit 2,5 m angesetzt und die resultierenden Beurteilungspegel für eine Aufpunkthöhe von 2 m und 3,5 m berechnet.

Das Ergebnis zeigt, dass keine Richtwertüberschreitungen mehr auftreten. Auch bei einer Steigerung des Verkehrsaufkommens um 25 % werden die Richtwerte noch eingehalten.

Die sich hieraus ergebende Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird entsprechend der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt und zwar eine 2,50 Meter hohe Wand oder Wall entlang der Kurve der Ladebower Chaussee im Nordwesten des Gebietes, die auch für den Aufenthalt im Freien die günstigere Variante darstellt, da die Wohnqualität hierdurch dauerhaft gesichert wird.

Für die als Mischgebiete ausgewiesenen Bereiche gilt ein Richtwert von 50 dB(A) zur Beurteilung für die Nachtstunden und 60 dB(A) für die Tagstunden. Durch den dem Gewerbelärm zugeschlagenen Verkehrslärm, der durch die Transportfirma verursacht wird, kommt es zu Überschreitungen des Richtwertes für die Nachtstunden. Diese Überschreitungen betragen im Außenbereich bis zu 10 dB(A) und im Bereich der geplanten Bebauung bis zu 3 dB(A).

Im Bebauungsplan wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt, ebenfalls die daraus resultierenden Maßnahmen bezüglich des Dämmwertes für Fenster und Wand.

Weiterhin wird das Gewerbegebiet GE 2 in Bezug auf Immissionen auf Werte eines Mischgebietes eingeschränkt.

13 Altlasten, Altlastenverdacht und Kampfmittelverdacht

13.1 Bauliche und andere Altlasten

Entsprechend der Information des Umweltamtes der Hansestadt Greifswald, Abteilung Abfallwirtschaft wurde im Bereich des B-Plan-Gebietes aufgrund der langjährigen Nutzung als militärischer Kfz-Reparaturstützpunkt eine lokale Bodenkontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Durch den Eigentümer der Fläche konnte nachgewiesen werden, daß diese Kontamination beseitigt und der angefallene kontaminierte Boden einer ordnungsgemäßen Beseitigung zugeführt wurde. Weitere Altlastuntersuchungen im Bereich des B-Plan-Gebietes sind nicht notwendig.

Das vorhandene Trümmerfeld wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.

13.2 Kampfmittel

Gemäß einer vorliegenden Bebaubarkeitsstudie und nach Auskunft des Umweltamtes der Hansestadt Greifswald sind auf der Fläche keine Altlasten mehr vorhanden. Das Informationsmaterial hierzu liegt als Anlage der Begründung bei. Eine gemeinsame Begehung mit dem Munitionsbergungsdienst und anschließende Beratung mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur und dem Umweltamt im Stadtplanungsamt fand am 23.09.99 mit folgendem Ergebnis statt:

Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes ist eine Sondierung des Gebietes nicht erforderlich, im Bebauungsplan ist der nordöstliche Bereich als möglicherweise kampfmittelbelastet zu kennzeichnen. Mit Abwurfmunition ist nicht zu rechnen, Übungsgranaten oder Granatmunition ist jedoch nicht auszuschließen für den genannten Bereich.

Zu den Kosten gab der Munitionsbergungsdienst folgenden Hinweis zur gesetzlichen Regelung. Bei einer Sofortmeldung und Bergung übernimmt das Land die Kosten. Eine notwendige Sondierung oder Suche muss der Eigentümer bezahlen. Der Eigentümer ist sich dessen bewusst. Als er das Gelände vom Bundesvermögensamt gekauft hat, ist diese Verpflichtung im notariellen Vertrag aufgenommen worden.

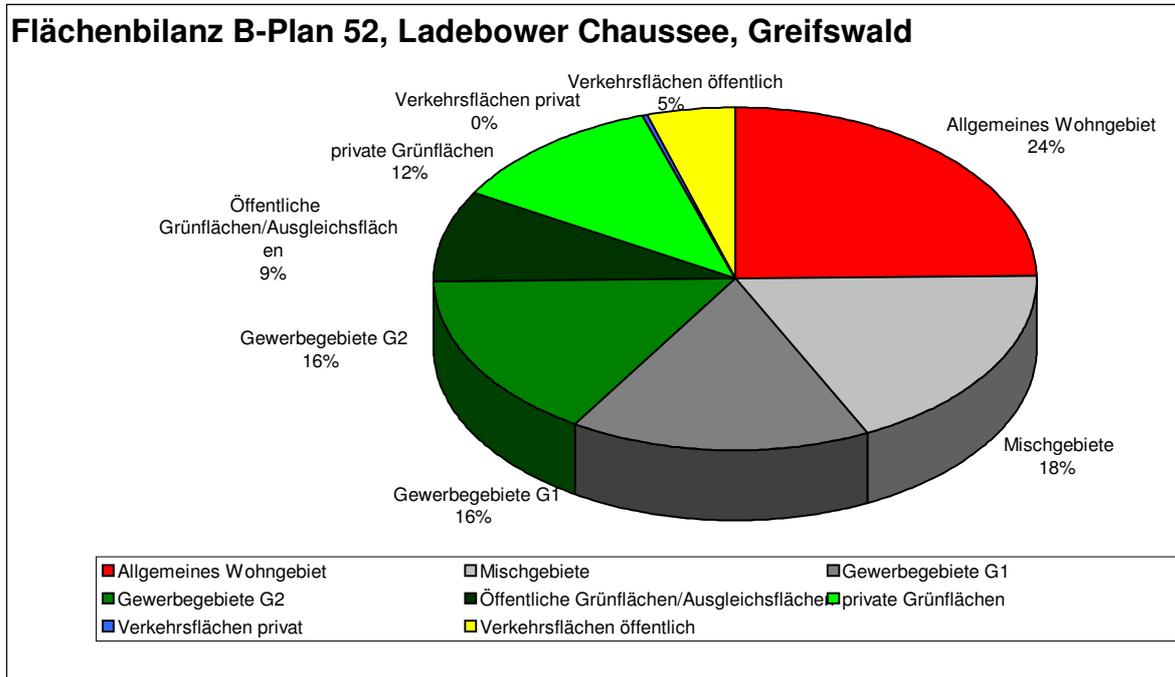
Die noch vermutlich als kampfmittelbelastete Fläche auf dem Gelände der Transportfirma wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.

14 Städtebauliche Kenndaten und Flächenbilanz

14.1 Flächenaufteilung

Flächenbilanz

B-Plan 52, Ladebower Chaussee, Greifswald				
Flächenbilanz Stand 20.09.1999				
Nr.	Flächenart	Fläche	Gesamt	Anteil
1.	Allgemeines Wohngebiet	2,10 ha	Bauflächen:	25%
2.	Mischgebiete	1,53 ha	6,32 ha	18%
3.	Gewerbegebiete G1	1,37 ha		16%
4.	Gewerbegebiete G2	1,32 ha	Grünflächen:	16%
5.	Öffentliche	0,73 ha	1,73 ha	9%
6.	private Grünflächen	1,00 ha		12%
7.			Verkehrsfl.:	0%
8.	Verkehrsflächen privat	0,02 ha	0,42 ha	0%
9.	Verkehrsflächen öffentlich	0,39 ha		5%
Summe		8,47 ha		100%



Greifswald, den 24.07.2001

gez. König
Der Oberbürgermeister