

**Begründung zum
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.44
- SPORTLERHEIM -**

**Hansestadt Greifswald
Wolgaster Straße 85-86**

Inhaltsverzeichnis:

1. Lagebeschreibung des Plangebietes
2. Sach- und Rechtslage
3. Rahmenplan
4. Grundstücks- und Baubestandsbeschreibung
5. Nutzungskonzept
6. Stellplatznachweis
7. Erschließung
8. Lärmschutz
9. Baurechtliche Erfordernisse
10. Konstruktion und Gestaltung
11. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
12. Allgemeines
13. Belange der Bodendenkmalpflege
14. Anlagen zum V-und E-Plan

1. Lagebeschreibung des Plangebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt in der Mühlenvorstadt, in einem Mischgebiet, das besonders in Richtung Westen 2½- geschossig und höher bebaut ist.

Es ist wie nachfolgend beschrieben umgrenzt:

- südlich: von der Wolgaster-Straße, die hier zu beiden Seiten überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist sowie einigen Verkaufseinrichtungen (PKW- Handel) und Dienstleistungsbetrieben;
- nördlich: vom Sportplatz und der Kegelhalle,
- östlich: von dem Philipp-Müller-Stadion und einem Wohnhaus und
- westlich: von zwei Einfamilienhäusern in Doppelhausbebauung mit sich anschließender Mehrfamilienhausbebauung

2. Sach- und Rechtslage

Die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist notwendig, da das geplante Vorhaben nicht nach § 34 BauGB und ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes zugelassen werden kann.

Der gesamtstädtische Rahmenplan (Flächennutzungsplanersatz) sieht die Umnutzung dieser Fläche vor.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan vom 24.06.1997 weist in seiner Darstellung die Fläche als geplante Baufläche aus.

Das ist auch der Rechtslage geschuldet, da ein Pächter die Flächen des Geltungsbereiches des V- und E-Planes und die nördlich angrenzenden Flächen, wie Kleinfeldplatz und Sportplatz bis ans Ryckwäldchen seit 5 Jahren gepachtet hat und ihm durch z.B. Abrissarbeiten sehr erhebliche Kosten entstanden sind.

Die gemeinschaftlichen Eigentümer letztgenannter Fläche, haben dieses verkauft wobei die Bürgerschaft dem Verkauf zugestimmt hat, der Kaufvertrag abgeschlossen ist und die Eigentumsumschreibung ist bereits vollzogen.

Mit Rechtskraft des Kaufs tritt der Pächter von seinem gesamten Pachtvertrag zurück.

Die beantragte Fläche ist ein Teilstück des Flurstückes 142/1 und entspricht in seiner räumlichen Ausdehnung der Grenze des Geltungsbereiches des V- und E- Planes.

3. Rahmenplan

Der Rahmenplan wurde vom Vorhabenträger in Form von Rahmenbetrachtungen in Auftrag gegeben, um die Einordnung des V- und E- Planes in den Gesamtkomplex Sportanlage zu untersuchen.

Innerhalb des Rahmenplanes befinden sich das Philipp-Müller-Stadion mit Sanitärbaracke, ein Hartplatz, ein Kleinfeld, eine Kegelhalle sowie vier Garagen.

Der Rahmenplan wurde einschließlich des Flurstückes 138/1, das westlich an den Sportplatz angrenzt, des ehemaligen Bogenschießplatzes sowie der Fläche zwischen dem ehemaligen Bogenschießplatz und den jetzigen Sportstätten geführt (Stand 1996: als Fußballplatz ausgebaut).

Ein perspektivischer Ausblick auf die für sportliche Zwecke nutzbar zu machende Mülldeponie an der Wohnresidenz ist gegeben worden.

Es wurde versucht, den Nachweis zu erbringen, dass allen Sportbelangen auch künftig Flächen zur Verfügung stehen und die geplante Bebauung dazu passt. Von vielen möglichen Varianten ist die empfohlene Vorzugsvariante zeichnerisch in einem Rahmenplan dargestellt worden.

Eine Erläuterung zu diesem Rahmenplan liegt der Begründung des V- und E-Planes als Anlage Nr.4 bei.

Der Bereich des Philipp-Müller-Stadions und dessen näheres Umfeld soll als vorhandenes und weiter auszubauendes Sportzentrum innerhalb der Mühlenvorstadt gesichert werden.

Mit den Untersuchungsergebnissen zum Rahmenplan sowie den nachfolgenden Darlegungen zum V- und E- Plan - SPORTLERHEIM - ist die Möglichkeit der Umsetzung dieses Zieles aufgezeigt.

Weitere Perspektiven:

Entwicklung der Anlage in nördlicher Richtung, über die Bogenschieß- und Wassersportanlage zum Ryck hin.

Es entstehen zwei "Achsen des Sportes": westlich, entlang des St. Georgsfeldes, nördlich am Ryck entlang.

4. Grundstücks- und Baubestandsbeschreibung

Im Bereich des V- und E- Planes sind als Bestand ausgewiesen:

- kleine Baulichkeiten, wie Schuppen und Garagen.
(Alle Baulichkeiten sollen von den ehemaligen Nutzern entfernt werden oder der Investor reißt sie ersatz- und entschädigungslos ab)
- ein Gedenkstein 1914-1918 (wird, an geeigneter Stelle integriert)
- eine Rollkunstbahn, die wegen Baufälligkeit gesperrt ist (entsorgt der Vorhaben träger)
- das ehemalige Haupthaus, als "Sportlerheim" bezeichnet, ist wegen Baufälligkeit durch den Pächter bereits abgerissen worden. Dieses Gebäude umfasste folgende Funktionen: Gaststätte mit Veranda, Saal für Konferenzen und Tanzveranstaltungen, Pension, Vereinsraum, Büro, Sanitäreinrichtungen für die Sportler.

Das Grundstück weist einen bemerkenswerten Bestand von alten Bäumen und Sträuchern auf, der ihm einen unverwechselbaren Charakter verleiht.

5. Nutzungskonzept

5.1 Allgemeines

Die Stadt Greifswald plant den Ausbau und die Ergänzung der Philipp-Müller-Sportanlage (außerhalb des V- und E-Gebietes).

Das Vorhaben des Vorhabenträgers betrifft die Errichtung eines unterkellerten dreigeschossigen Hauses und eines unterkellerten dreigeschossigen Hauses mit Dachgeschoss.

Der Vorhabenträger plant im Rahmen seiner Wirtschaftlichkeit die Errichtung von:

1. Wohnungen, u. a. behindertenfreundlich und/oder behindertengerecht
 - 1.1 ausschließlich hinsichtlich der baulichen Gestaltung
 - 1.2 mit ergänzendem Service durch frei eingemietete soziale Dienste, über deren jeweilige selbstfinanzierte Inanspruchnahme die Bewohner nach eigenem Bedarf entscheiden können
 - 1.3 wenn mit öffentlichen Fördermitteln gebaut, mit der Folge der Mietpreisbindung (nur für besonders Berechtigte)
2. Gastronomiebetriebe
3. Einzelhandelsgeschäfte, die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarf dienen, ein sportspezifisches Warenangebot anbieten sowie Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe, die in den Rahmen der Sportnutzung und Seniorenbetreuung fallen.
Ausgenommen sind Geschäfte und Gewerbebetriebe, die in den Bereich des Unterhaltungsgewerbes fallen, wie Vergnügungs- und Spielhallen, Videoverleih sowie Tankstellenbetriebe.

Das Nutzungskonzept des Vorhabenträgers kann als flexibles Grundkonzept Mieterinteressen angepasst werden.

Diese Ergänzungen der bestehenden angrenzenden sportlichen Anlage ergeben ein entwicklungsfähiges Zentrum innerhalb der nördlichen Mühlenvorstadt. Weiterhin beinhaltet das Vorhaben die Gestaltung der Außenanlagen, einschließlich der Stellplatzanlagen (mit Doppelnutzung für die Nutzer der Sportflächen), der Erschließungsanlagen und der Grünanlagen.

5.2 Haus A

	Bruttogeschoss- fläche (BGF)	Faktor	Nutz- fläche
Erdgeschoss: Kleingewerbe/Läden:	739 m ²	0,86	636 m ²

1.Obergeschoss: behindertenfreundliche Wohnungen:	408 m ²	0,75	310 m ²
2.Obergeschoss: behindertenfreundliche Wohnungen:	408 m ²	0,75	310 m ²
Dachgeschoss: behindertenfreundliche Wohnungen:	408 m ²	0,65	265 m ²
Summe Bruttogeschossfläche:	1.963 m²		
Summe Nettonutzfläche:			1.521 m²

5.3 Haus B

Erdgeschoss: SB- Markt: Kleingewerbe wie Schlachter, Bäckerei:	860 m ²	0,9	773 m ²
Gastronomie mit Terrasse:	208 m ²	0,9	188 m ²
Treppenhäuser:	76 m ²		
1. Obergeschoss: behindertenfreundliche bzw. -gerechte Wohnungen:	810 m ²	0,75	568 m ²
2.Obergeschoss: behindertenfreundliche bzw. -gerechte Wohnungen:	810 m ²	0,75	568 m ²
Summe Bruttogeschossfläche:	2.942 m²		
Summe Nettonutzfläche:			2.260 m²

Erläuterung: Die Bruttogeschossfläche gibt Auskunft über die gesamte überbaute Fläche, einschließlich der sogenannten Konstruktionsfläche (Fläche der Wände, Stützen etc.). Durch Multiplikation mit einem Faktor errechnet sich die Nettonutzfläche. Der Faktor wird je nach Nutzung gewählt: für Gewerbe 0,9, da die Einzelflächen erfahrungsgemäß größer ausfallen und folglich weniger Konstruktionsfläche beansprucht wird; für Wohnungen 0,75.

6. Stellplatznachweis

Die für die geplante Nutzung erforderlich werdenden Stellplätze werden auf dem gesamten Plangebiet angeordnet und in der folgenden überschlägigen Berechnung nachgewiesen:

6.1 Grundlagen

Haus A:

EG: Kleingewerbe/Läden:	636 m ² Nutzfläche
ca.	350 m ² Verkaufsfläche
1. OG: Beh.-Wohnungen:	4 Stück
2. OG: Beh.-Wohnungen:	4 Stück
DG: Beh.-Wohnungen:	4 Stück

Haus B:

EG: Ladenfläche	936 m ² Nutzfläche
	ca. 700 m ² Verkaufsfläche
Gastronomie	188 m ² Nutzfläche
	ca. 80 Sitzplätze
1. OG: Beh.-Wohnungen:	10 Stück
2. OG: Beh.-Wohnungen:	10 Stück

Sport:

Stadion:	7.700 m ² Sportfläche
	200 Besucherplätze
Sportplatz:	5.115 m ²
	keine Besucherplätze
Kleinfeldplatz:	2.100 m ²
	keine Besucherplätze

6.2 Berechnung der erforderlichen Stellplätze:

Haus A

350m ² Laden-Verkaufsfl.:	1 Stpl. je 30 m ² : 11
12 Beh.-Wohnungen	0,8 Stpl. je Wohnung: 10

Haus B

700 m ² Laden-Verkaufsfl.:	1 Stpl. je 30 m ² : 23
80 Plätze Gastronomie	1 Stpl. je 10 Pl.: 8

20 Beh.-Wohnungen

0,8 Stpl. je Wohnung: 16

Sport

Stadion:	7.700 m ²
1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche.:	30
1 Stpl. je 15 Besucherplätze.:	13
Sportplatz:	5.115 m ²
1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche.:	20
Kleinfeldplatz:	2.100 m ²
1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche:	8

6.3 Untersuchung temporärer Abhängigkeiten des Stellplatzbedarfs

ganztägige und ganzwöchentliche Nutzung:

Wohnungen	26 Stellplätze
-----------	----------------

zeitlich begrenzte, werktägige Nutzung:

bis 18.00 h: Läden etc.	34 Stpl.
-------------------------	----------

ab 18.00 h zusätzlich 21 Stpl. Sport	55 Stpl.
--------------------------------------	----------

abendliche Nutzung, bzw. ganztäglich am Wochenende:

Gastronomie	8 Stpl.
-------------	---------

Sport	43 Stpl.
-------	----------

Anmerkung: Eine gleichzeitige Nutzung aller drei Sportplätze erscheint unwahrscheinlich; deswegen wird lediglich das P-M-Stadion als größter Stellplatzbeansprucher in Ansatz gebracht.

6.4 Zusammenstellung

Aus der Differenzierung der unterschiedlichen Nutzungszeiten ergibt sich folgender zeitabhängiger Stellplatzbedarf:

wochentags bis ca. 18.00 h:	60 Stellplätze
wochentags ab ca. 18.00 Uhr	81 Stellplätze
abends ab ca. 18.30 h:	77 Stellplätze
am Wochenende:	77 Stellplätze

Die Errichtung von 90 Stellplätzen ist vorgesehen und damit ist der temporär differenzierte Stellplatzbedarf gesichert.

Bei Veranstaltungen die einen maximalen Bedarf von 90 Stellplätzen wesentlich überschreitet, ist eine Einbeziehung der künftigen Mehrzweckbahn (Rollkunstbahn) außerhalb des Geltungsbereiches des V- und E-Planes in das Stellplatzangebot

denkbar. Diese lasse sich im nördlich an das V- und E-Plangebiet anschließende Rollkunstbahn bietet zusätzlich zu den 90 vorhandenen Stellplätzen, eine Anzahl von ca. 52 Stellplätzen. Bei einem Angebot von 142 ständig zur Verfügung stehenden Stellplätzen, sind ausreichend Stellplätze vorhanden, da die angebotenen Nutzungsmöglichkeiten im allgemeinen nie zeitgleich stattfinden werden. Nach Informationen des Sportamtes, werden bei Sonderveranstaltungen maximal 150 Besucher erwartet. Der dann erforderlich werdende Mehrbedarf an Stellplätzen, wird auf der künftigen Rollkunstbahn nachgewiesen.

7. Erschließung

Die Erschließung der Sportanlagen, sowie der mit dem V- und E-Plan verfolgten Nutzung ist durch den Vorhaben- und Erschließungsträger zu sichern und wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden bzw. Versorgungsunternehmen geplant. Die Abstimmungsergebnisse werden in den V- und E-Plan übernommen (- Erschließungsplan -).

Überwiegend ist nachstehendes im Ergebnis der Auslegung des V- und E-Planes und der Einbeziehung der TöB erfolgt:

Die Oberflächenentwässerung ist durch Beantragung einer "Wasserrechtlichen Erlaubnis" beim Ressort Wasserwirtschaft für die Einleitung in ein Gewässer zu sichern. Die Oberflächenentwässerung ist nach Auskunft des Umweltamtes durch Einleitung in den Ryckgraben vorzunehmen. In die Regensielleitung werden ein Schlammfangbecken und eine Rückstausicherung integriert.

Schmutzwasserentsorgung ist bei der Abwasserwerke Greifswald GmbH beantragt. Sie ist nach Aussage der Gesellschaft gesichert durch das in der Wolgaster Straße liegende Abwassersiel und durch ein Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserwerkers westlich der öffentlich zu widmenden Verkehrsfläche. Rückstauenebene ist die Oberkante Straße.

Die Trinkwasserversorgung ist bei der Wasserwerke Greifswald GmbH beantragt. Das Grundstück verfügt über einen Wasserzählerschacht. Dieser Schacht befindet sich in der Südwestecke des Grundstückes und wird als Übergabepunkt weiterverwandt.

Die Stromversorgung ist bei der Stromversorgung Greifswald GmbH beantragt.

Die Gasversorgung ist lt. Gasversorgung Greifswald GmbH von der Wolgaster Straße aus gesichert.

Zusätzlich zur Gasversorgung wird Fernwärme als Energieträger, von der Fernwärme Greifswald GmbH angeboten.

Die Auflagen der Fachbehörden sind bei der Baumaßnahme zu berücksichtigen. Leitungsrechte sind in der Planung in der Erschließungsstraße berücksichtigt.

7.1 Verkehrliche Erschließung:

Die Erschließungsstraße zwischen Haus A und Haus B, von der Wolgaster Straße bis zur Nordgrenze des V- und E-Planes, wird in das Eigentum der Hansestadt Greifswald übergehen und ist deshalb als eine öffentlich zu widmende Verkehrsfläche festgesetzt, die die Erschließung der Sportflächen von der Wolgaster Straße aus sicherstellt (s. Durchführungsvertrag).

Das Gelände soll von der Wolgaster Straße aus westlicher Richtung über eine Linksabbiegespur, aus östlicher Richtung durch Rechtsabbiegen in Abstimmung mit dem Straßenbauamt entsprechend der vorliegenden Ausbauplanung erschlossen werden.

Die Ausführung einer Linksabbiegespur ist zur leichteren Erschließung des Geländes unbedingt erforderlich und stellt einen Teil der äußeren Erschließung dar (siehe - Erschließungsplan -).

Der Verzicht auf eine Linksabbiegemöglichkeit (bei nur Rechtsein- und Rechtsausfahrten) auf das Gelände für den aus westlicher Richtung kommenden Verkehr, bedeutet eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Seitenstraßen, da die Seitenstraßen zum Richtungswechsel für das Erreichen der Einfahrt benutzt werden müssten. Diese zusätzliche Verkehrsbelastung würde sich auch auf erholungsträchtige Zeiten, wie die Abendstunden und das Wochenende auswirken, da der Personenkraftverkehr der Sportbesucher auch zu diesen Zeiten fließt und bei überregionalen Sportveranstaltungen durchaus einen größeren Umfang annehmen kann.

Die Erschließungsstraße wird so angeordnet, dass die unmittelbare Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird. Zur Abschirmung der Geräuschkulisse durch Kraftfahrzeuge sind konstruktive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese werden als Lärmschutzwände entsprechend der Vorgaben des Lärmimmissionsgutachtens (s. Anlage Nr. 1) ausgeführt.

Außerdem wird die Zufahrt durch Untergrünung so gestaltet, dass die Anwohner nicht, jedenfalls nicht mehr als zurzeit, tangiert sind. Die südliche Parkplatzanlage ist so zwischen dem alten Baumbestand angeordnet, dass nur wenige Bäume gefällt werden müssen. Um den natürlichen Lärmschutz zu erhöhen, werden ergänzend zum Bestand, zusätzlich ebenfalls niedrige Gehölze zur Wolgaster Straße hin gepflanzt. Die zweite Parkplatzanlage liegt längs zwischen den beiden Gebäuden und eine weitere quer hinter den beiden Gebäuden.

Für größere Sportveranstaltungen wird, wie bereits erwähnt, die künftige Mehrzweckbahn als Parkplatzfläche mit angeboten. Die gesamte Parkplatzanlage, mit Ausnahme der den Wohnungen angegliederten Parkplätze, steht den Besuchern der Sportstätten um das Philipp-Müller-Stadion außerhalb der Geschäftszeiten der Gewerbebetriebe zur Verfügung.

Rettungswagen erreichen die Gebäude von der Wolgaster Straße aus, über die Erschließungsstraße.

Die Zuwegung zum Philipp-Müller-Stadion erfolgt über die Erschließungsstraße, nördlich am Haus B vorbei.

Der Feuerwehr wird die Löschwasserversorgung durch Installation von Hydranten gemäß den feuerwehrtechnischen Vorschriften gewährleistet.

Der minimale Abstand der Gebäude zur Grundstücksgrenze beträgt 6 m, Aufstellflächen für Einsatzfahrzeuge und Gerät sind zwischen Gebäude und

Grundstücksgrenzen nicht notwendig, da alle Wohnungen von der Erschließungsstraße aus über die Fenster angeleitet werden können.

7.2 Fußgänger Erschließung:

Die Erschließung des Geländes erfolgt von der Wolgaster-Straße aus, als Mischverkehrsfläche (Hauptzufahrt) sowie mittels einer separaten Fußgängerzuwegung innerhalb der privaten Grünfläche westlich dieser Hauptzufahrt und führt über das Gelände zwischen den Häusern A und B hindurch, direkt zur Sportanlage.

Eine Verlängerung des Weges zum Ryck außerhalb des Geltungsbereichs des V- und E-Planes, mit der dadurch entstehenden "Flaniermeile" zwischen Ryck und Wolgaster Straße, könnte eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens zum V- und E-Plan bewirken, da eine für Fußgänger und Fahrradfahrer attraktive Verkehrsverbindung geschaffen werden würde.

8. Lärmschutz:

Die Erstellung eines Schallgutachtens wurde vom Vorhaben- und Erschließungsträger in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten weist die grundsätzliche Verträglichkeit des Bauvorhabens bezüglich der zu erwartenden Schallimmissionen nach. Um die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft vor den Geräuschen durch den Verkehr auf dem Grundstück, aber auch vor Geräuschen des Gaststättenbetriebes zu schützen, sind an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken Wolgaster Strasse 88 und 89 Schallschutzwände bis max. 1,80 Höhe als Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die Abminderung der im Schallschutzgutachten empfohlenen Mindesthöhe von 2,0 m auf 1,80 m ist laut vorliegender Bestätigung des Gutachters vom 02.07.1996 ohne Bedenken möglich und wurde aus baurechtlichem Erfordernis gewählt. Eine leicht reduzierte Höhe auf 1,80 m berechtigt zum Aufstellen der Schallschutzwände unmittelbar an der Grundstücksgrenze, da keine Abstandsflächen eingehalten werden müssen. Müssten bei 2,0 m hohen Schallschutzwänden Abstandsflächen eingehalten werden, so entstünde ein nicht nutzbarer 3,0 m breiter Grundstückstreifen zwischen Schallschutzwand und der Grenze zum jeweiligen Nachbargrundstück.

In einem weiteren Schallgutachten ist die Verträglichkeit der Bauvorhaben zum Lärm der vom Philipp-Müller-Stadion, den weiteren Sportflächen, des Straßenverkehrs und der Parkflächen innerhalb des V- und E-Plangebietes nachgewiesen. Das im Gutachten für die Außenbauteile geforderte Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB entspricht dem Lärmpegelbereich III.

Diese Anforderung wird in der Regel ohne zusätzliche bauliche Aufwendungen auf Grund der ohnehin geltenden Wärmeschutzverordnung erfüllt und bedarf daher keiner Festsetzung im V- und E-Plan.

Hinsichtlich der Schalleinwirkungen auf das Vorhaben- und Erschließungsgebiet durch äußere Quellen kommt das Gutachten zu der Aussage, dass tagsüber die Orientierungswerte eingehalten werden und in der Nacht vor der südlichen Fassade des Gebäudes B mit einer Überschreitung des Richtwertes um ca. 3 dB(A) durch den Verkehrslärm der Wolgaster Straße zu rechnen ist. Aufgrund der örtlichen Lage (Abstand der Gebäude zur Wolgaster Straße) werden aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wall und Wand nicht empfohlen, da für die oberen Geschosse, in denen Wohnungen vorgesehen sind, diese Maßnahmen keinen

wirksamen Schutz darstellen würden. Daher wird empfohlen, an der Südfassade des Hauses A keine Schlafräume anzuordnen oder diese, wenn architektonisch unvermeidlich, mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen und im Haus B zum Philipp-Müller-Stadion und zur Wolgaster Straße den Einbau von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen vorzunehmen.

9. Baurechtliche Erfordernisse

Die baurechtlichen Erfordernisse der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern werden jeglicher Planung zugrunde gelegt. Insbesondere auch die Lichtrechte der angrenzenden Nachbarn werden durch Einhaltung der Abstandsflächen gemäß 6 der LBauO M.-V. gewahrt.

Lärmschutzmaßnahmen werden in den Grundstücksgrenzbereichen bei den Parkplätzen und bei den Terrassen, im westlichen, sowie im östlichen Teil des Grundstücks angeordnet, die entsprechend dem Schallimmissionsgutachten und in Absprache mit dem Gutachter zur Einhaltung der gesetzlichen vorgeschriebenen Maximalimmissionswerte gewählt und dimensioniert werden.

10. Konstruktion und Gestaltung

Die geplanten Gebäude sind III- geschossig.

Das Haus A ist mit einem Pultdach, das Haus B mit einem Flachdach geplant.

Das Dachgeschoss des Hauses A ist als Staffelgeschoss geplant und stellt kein 4. Vollgeschoss dar.

In westlicher Richtung sind Dachterrassen und in östlicher Richtung ist ein Laubengang vorgesehen.

Die Gebäude werden in konventioneller Bauweise als Massivbauten errichtet, teilweise mit flächigen Plattenverkleidungen aus gewellten Blechen, als spannungsvoller Kontrast zu Ziegelmauerwerk und „grüner Umgebung“. Akzentuierungen der Sockel- und Dachgeschosszonen durch Farbe oder Material sind vorgesehen.

Die Fassaden sind als Lochfassaden, teilweise als Glasfassaden geplant, um je nach Nutzung transparente oder intimere Bereiche zu schaffen. Erschlossen werden diese Außenräume über große Fenstertüren, die, sollten sie einmal geschlossen werden müssen, immer noch einen schönen Ausblick in das Grün bieten.

Werbeanlagen sollen auf ein vertretbares Maß reduziert zugelassen werden, um eine Beeinträchtigung der Fassaden zu vermeiden.

Die Flachdachebenen im Haus A und im Bereich des SB-Marktes im Haus B werden als extensiv begrünte Dächer ausgeführt.

Das Plangebiet liegt teilweise im hochwassergefährdetem Gebiet des Greifswalder Boddens.

Gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ sei mit einem Bemessungshochwasserstand von 2,90 über HN zu rechnen.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens orientiert sich an der Höhe des mittleren Niveaus der öffentlich zu widmenden Straßenverkehrsfläche zwischen Haus A und Haus B, das auf + 3,40 m HN festgesetzt wurde, wobei Höhenabweichungen von max. 0,50 m zulässig sind.

Dadurch ist ein entsprechender Hochwasserschutz für die zu errichtenden Gebäude sichergestellt.

Die Errichtung der Stellplätze im Norden des Geltungsbereichs ist in Höhe der angrenzenden Fahrbahn (Verkehrsberuhigter Bereich) vorgesehen.

11. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die bei der Planung Berücksichtigung findenden ökologischen Belange (s. Anlage Nr. 3, Grünordnungsplan (GOP) und Vitalitätsstatistik), insbesondere die weitgehende Erhaltung des wertvollen und vitalen Baumbestandes, schaffen einen qualitativ hochwertigen Standort, der seinen Reiz in der Beimischung von gewerblicher, gastronomischer und Wohnnutzung erhält und unmittelbar mit der sportiven Nutzung korrespondiert.

Die Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt durch das geplante Vorhaben und dessen Ausgleich und Ersatz sind im Grünordnungsplan nachgewiesen worden.

Trotz umfangreicher Maßnahmen im V- und E-Plangebiet selbst, wie:

- Dachbegrünung auf dem Flachdachbereich der Erdgeschosse von Haus A und B
- Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- Fassadenbegrünung
- vor allem die Erhaltung von Bäumen (so auch die Stieleiche Nr. 9) und
- der Schaffung für Ersatzunterkünfte für die Fledermäuse (ein baufälliger ehem. sogenannter Musikpavillon, in dem sich im Sommer Fledermäuse aufhielten, wurde in Abstimmung mit den zuständigen Stellen abgerissen)

weist die Differenz aller Kompensationswerte eine erhebliche negative Bilanz aus.

Ein Ausgleich des Kompensationsdefizites aus der Bilanz des GOP, d.h. die Ersatzpflanzung von 51 Solitär-bäumen ist innerhalb des Bearbeitungsgebietes nicht möglich und wird vom Vorhabenträger auch außerhalb des Geltungsbereichs des V- und E-Planes übernommen.

Die Realisierung der Pflanzgebote erfolgt mit heimischen standortgerechten Gehölzen. Es gelten die Pflanzqualitäten für Klein-, Mittel- und Großsträucher, Heister, Hochstämme und Ranker/Kletterer.

Der Übergang zur freien Landschaft und zum Umfeld wird durch differenzierte Bepflanzung realisiert (Biotopübergang).

Der GOP ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zum V- und E-Plan. Damit ist die Umsetzung des Kompensationsdefizites außerhalb des Geltungsbereiches des V- und E-Plans vereinbart.

12. Allgemeines

Durch das Vorhaben wird dem Bestreben nach verdichtetem Wohnen gefolgt, und es wird dem Bedarf an Versorgung und Gastronomie entsprochen.

Das Vorhaben wird ungefähr 30 neue Arbeitsplätze schaffen.

Durch die vollständige Erschließung der nördlich an das V- und E-Plangebiet angrenzenden Sportflächen werden der Hansestadt Greifswald erhebliche Kosten erspart.

13. Belange der Bodendenkmalpflege

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher gilt:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

14. Anlagen zum V- und E- Plan Nr. 44

Dem V- und E- Plan "SPORTLERHEIM" werden als Anlagen folgende Unterlagen beigelegt:

Anlage 1, bestehend aus:

1. Gutachten zur Einwirkung geplanter Gewerbebetriebe auf die Nachbarschaft, Lärmemissions-Verträglichkeit vom 27. Juni 1995, Nr. 9567 / 3
2. Nachtrag vom 02. Juli 1996
3. Gutachten zur Schall-Einwirkung auf das VEP- Gebiet durch äußere

Quellen Sportplatz, Straße sowie Parkflächen im Geltungsbereich
vom 27. Juli 1995, Nr. 9567-2 / 3

Anlage 2 Gebäudeansichten

Anlage 3 Grünordnungsplan

Anlage 4 Rahmenplan: Gestaltungskonzept, Bestandsplan

Anlage 5 Erläuterung des Rahmenplanes

Aufgestellt: 12.08.1996

Ergänzt: 27.06.1997

Greifswald, d. 02.09.1997

gez. v. d. Wense

Der Oberbürgermeister