

**Bebauungsplan Nr. 55A  
- Alter Speicher -**

**der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

**Begründung zum Vorentwurf  
(ohne Umweltbericht)**

IPO Freiraum und Umwelt GmbH  
IngenieurPlanung & Organisation  
Poggenweg 28 ♦ 17489 Greifswald  
i.A. IPO Unternehmensgruppe GmbH

Bearbeiterin: Ines Küster  
Tel.: 03834 / 888 790

Im Auftrag der  
AVILA Projektmanagement GmbH  
Grunewaldstraße 24  
12165 Berlin  
Tel.: 030 / 374363785

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß  
§ 3 (1) BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung  
im „Greifswalder Stadtblatt“ am 20.12.2019, durch  
öffentlichen Aushang des Vorentwurfs zum  
Bebauungsplan Nr. 55A – Alter Speicher – sowie  
dessen Begründung vom .....  
bis zum ..... durchgeführt worden.

Greifswald, den

Der Oberbürgermeister

Universitäts- und Hansestadt Greifswald  
Stadtbauamt, Abt. 60.2 - Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde  
Ansprechpartnerin: Frau Efremova  
Tel.: 03834 / 8536 4235

Stand: Dezember 2019

**Auslegungsexemplar**

---

## Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
DHHN	Deutsches Haupthöhennetz
FNP	Flächennutzungsplan
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
GRZ	Grundflächenzahl
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz
LBauO	Landesbauordnung
LEP	Landesraumentwicklungsprogramm
MU	Urbanes Gebiet
M-V	Mecklenburg-Vorpommern
NHN	Normalhöhennull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RREP	Regionales Raumentwicklungsprogramm
SO	Sondergebiet
StALU	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
VP	Landkreis Vorpommern-Greifswald
WA	Allgemeines Wohngebiet

---

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan Nr.55A .....	7
Abbildung 2: Ausschnitt FNP .....	9
Abbildung 3: Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt / Fleischervorstadt.....	11
Abbildung 4: Verbindliche Bauleitpläne .....	12
Abbildung 5: Alter Speicher .....	13
Abbildung 6: Luftbild des Plangebiets.....	14

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Gesetzliche Grundlagen.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Übergeordnete und örtliche Planungen.....</b>	<b>8</b>
4.1. Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) .....	8
4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP VP) .....	8
4.3. Flächennutzungsplan (FNP) .....	9
4.4. Landschaftsplan.....	10
4.5. Städtebaulicher Rahmenplan.....	10
4.6. Greifswald 2030plus – ISEK .....	11
4.7. Verbindliche Bauleitpläne .....	12
<b>5. Bisherige Entwicklung im Plangebiet und Bestand.....</b>	<b>13</b>
<b>1. Bemerkungen zum Verfahren.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>15</b>
<b>7. Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>16</b>
<b>8. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....</b>	<b>17</b>
8.1. Art der baulichen Nutzung .....	17
8.2. Maß der baulichen Nutzung.....	18
8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	19
8.4. Verkehrsflächen.....	19
8.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL).....	20
8.6. Grünordnung .....	21
8.7. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung.....	21
8.8. Ver- und Entsorgung.....	22
<b>9. Naturschutzfachlicher Ausgleich .....</b>	<b>26</b>
<b>10. Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>26</b>

---

10.1. Bundeswasserstraße Ryck .....	26
10.2. Satzungen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald .....	26
10.3. Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG .....	26
<b>11. Hinweise für die weitere Planung.....</b>	<b>27</b>
11.1. Anschluss Geländeoberfläche .....	27
11.2. Ausgleichsmaßnahmen .....	27
11.3. Artenschutz.....	27
<b>12. Flächenbilanz.....</b>	<b>27</b>
<b>13. Kosten .....</b>	<b>28</b>

---

## I Grundlagen der Planung

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Mühlenvorstadt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Das Plangebiet grenzt zudem an den Ryck. Trotz der zentralen und attraktiven Lage liegt das Plangebiet zurzeit überwiegend brach. Dieser städtebauliche Missstand soll durch den vorliegenden Bebauungsplan behoben werden.

Die besonderen Lagevorteile der Nähe zur Altstadt und zum Wasser sollen für die Schaffung eines neuen Wohnquartiers genutzt werden. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden neue Wohnmöglichkeiten benötigt. Dem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Wohnräumen wird im Rahmen der B-Plan-Aufstellung Rechnung getragen. Das Plangebiet bietet die Möglichkeit, Wohnraum als Maßnahme der Innenentwicklung zu realisieren und somit die Neuinanspruchnahme von Flächen am Stadtrand möglichst zu vermeiden. Für das Wohnquartier soll eine der zentralen Lage entsprechende bauliche Dichte realisiert werden, um die Fläche effizient zu nutzen. Die bestehende Bebauung entlang der Marienstraße sowie die an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsstrukturen werden dabei berücksichtigt.

Angesichts der Lagevorteile wird ergänzend auch eine touristische Nutzung vorgesehen und in einem Teilbereich des Plangebiets ein Hotel geplant. Die Planung soll damit auch zur Stärkung Greifswalds als Wirtschaftsstandort beitragen. Entlang des Rycks wird dazu eine bauliche Entwicklung angestrebt, die die bestehende Bebauung entlang der Hafestraße sowie die geplante Bebauung des B-Plan Nr. 55 aufgreift und eine durchgängige Erlebbarkeit des Hafens und eine hohe Aufenthaltsqualität ermöglicht.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt wird durch die Planung gefördert.

### 2. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634),
- Baunutzungsverordnung- BauNVO i.d.F der Bekanntmachung vom 23.01.1990 vom 21.11.2017 (BGBl. S.3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344; 2016 S. 28)
- Stellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 21.02.2019

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Greifswalder Innenstadt in der nördlichen Mühlenvorstadt und umfasst die Flurstücke 57, 58, 59/1, 59/2, 59/3, 60, 66/23, 67/20, 83/2, 83/4, 83/5, 87/12, 87/13, 87/14, 87/17, 87/18, 87/21, 87/24, 87/25, 87/27 und 87/28 der Flur 44 sowie in Teilen die Flurstücke 33/5, 36/4, 56/1 und 56/2 der Flur 44 der Gemarkung Greifswald.

Die Flurstücke 58, 66/23, 87/13, 87/21 und 87/25 sind in Eigentum des Vorhabenträgers. Zum Eigentum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gehören die Flurstücke 33/5, 36/4, 56/2, 57, 58/1, 59/1, 59/2, 59/3 und 87/20. Die Flurstücke 60, 83/2, 83/4, 83/5, 87/12, 87/14, 87/17, 87/18, 87/24, 87/26 und 87/27 gehören anderen Eigentümern.

Die Größe des Plangebiets beträgt rund 5,2 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Hafenstraße bzw. die Bundeswasserstraße Ryck,
- im Osten durch zum Teil genutzte, zum Teil brachgefallene Gewerbeflächen (sog. Schwedenkontor) und den Bebauungsplan Nr. 55 „Hafenstraße“,
- im Süden durch die Wohnbebauung der Gertrudenstraße bzw. der Marienstraße,
- im Westen durch die Marienstraße.

Als Planungsgrundlage dient ein Ausschnitt der digitalen Vermessung/ Stadtgrundkarte der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom April 2017 mit Darstellung des aktuellen Katasterbestands im Höhenbezugssystem DHHN 92.

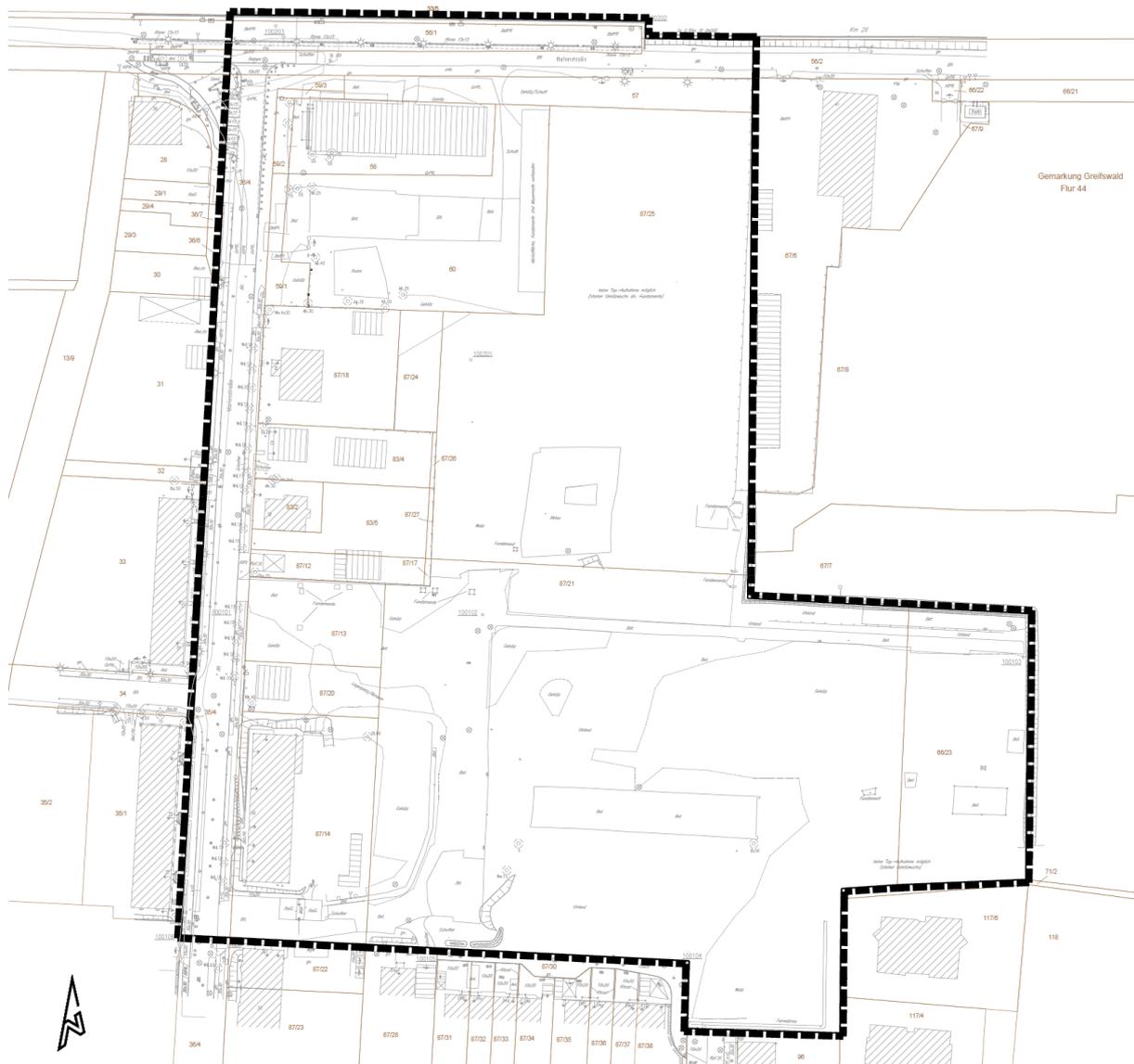


Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan Nr.55A, o.M.

(Quelle: IPO GmbH, basierend auf Stadtgrundkarte vom April 2017)

## 4. Übergeordnete und örtliche Planungen

### 4.1. Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Gem. 4.1. (2) des LEP ist die Siedlungsentwicklung und gem. 4.2 (1) die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, welches gem. Anhang 1 des LEP als zentraler Ort gilt.

Gem. 4.1 (1) ist die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen zu reduzieren. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden. Der B-Plan schafft Planungsrecht für eine innerstädtische, bereits teilversiegelte Brachfläche. Durch die stadträumliche integrierte Lage werden lange Wege vermieden und die vorhandene Fläche effizient genutzt, um eine Siedlungsentwicklung an anderen, weniger integrierten Standorten zu reduzieren. Dies entspricht auch Punkt 4.1 (3), dass Konzepte der Nachverdichtung die Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung bilden sollen, sowie Punkt 4.1 (5), dass die Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen sind.

Die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Hotel in attraktiver, innenstadtnaher Lage am Wasser trägt darüber hinaus gem. 4.6 (1) zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Tourismus als wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten bei.

### 4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP VP)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm der Planungsregion Vorpommern (RREP VP) trifft bezüglich der übergeordneten Ziele für Greifswald sowie für die Siedlungsentwicklung unter anderem folgende Aussagen:

- Gem. 3.2.2 sind Stralsund und Greifswald gemeinsam das Oberzentrum der Planungsregion Vorpommern. Das Oberzentrum Stralsund – Greifswald versorgt die Bevölkerung seines Oberbereiches mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs und soll Entwicklungsimpulse auf die gesamte Region ausstrahlen. Die Funktionsteilung zwischen den Städten Stralsund und Greifswald soll in Abhängigkeit von ihren jeweiligen Entwicklungspotenzialen abgestimmt werden.
- Gem. 4.1 (3) sind die Zentralen Orte, zu denen Greifswald zählt, Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung, die sich funktionsgerecht entwickeln sollen.
- Gem. 4.1 (4) hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Dies trifft auf das Plangebiet aufgrund seiner innerstädtischen, zentrumsnahen Lage zu.
- Gem. 4.2 (6) sind denkmalgeschützte und städtebaulich wertvolle Gebäude in der Regel zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen. Hinsichtlich des Speicher-Gebäudes im Geltungsbereich des B-Plans wird durch die Festsetzungen sichergestellt, dass die Form des bestehenden Gebäudes, insbesondere die Höhe, bei einem Neubau gewahrt wird.

- Gem. 6.4.3 (1) soll der nichtmotorisierte Verkehr als Teil des Gesamtverkehrssystems gefördert und Bauvorhaben in ihrer Wirksamkeit für den Fuß- und Radverkehr optimiert werden. Der B-Plan sieht dazu eine überwiegend verkehrsberuhigte Erschließung mit zusätzlichen Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer vor.

#### 4.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald verfügt seit dem 24.08.1999 über einen teilweise wirksamen FNP. Der FNP ist bei Berücksichtigung der Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen als geänderte Fassung am 27.11.2015 ortsüblich neu bekannt gemacht worden. Auf diese Fassung wird im Weiteren Bezug genommen.

Der FNP weist für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des B-Plans Wohnbaufläche aus. Entlang der Hafenpromenade ist eine allgemeine Grünfläche dargestellt. Im Bereich des Plangebiets ist mit Ablagerungen zu rechnen. Südlich und nördlich verläuft eine Abwasserleitung. Das Plangebiet liegt im überflutungsgefährdeten Bereich. Zudem liegt nördlich ein Teil des Plangebiets innerhalb des Gewässerschutzstreifens.

Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten entspricht den Zielen des FNP. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes sowie eines sonstigen Sondergebietes an der Hafenstraße entspricht nicht den Darstellungen des FNP. Somit ist in Ergänzung zur Aufstellung des B-Planes ein Änderungsverfahren zum FNP gem. §8 Abs. 3 S. 1 BauGB im Parallelverfahren erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist genehmigungspflichtig.

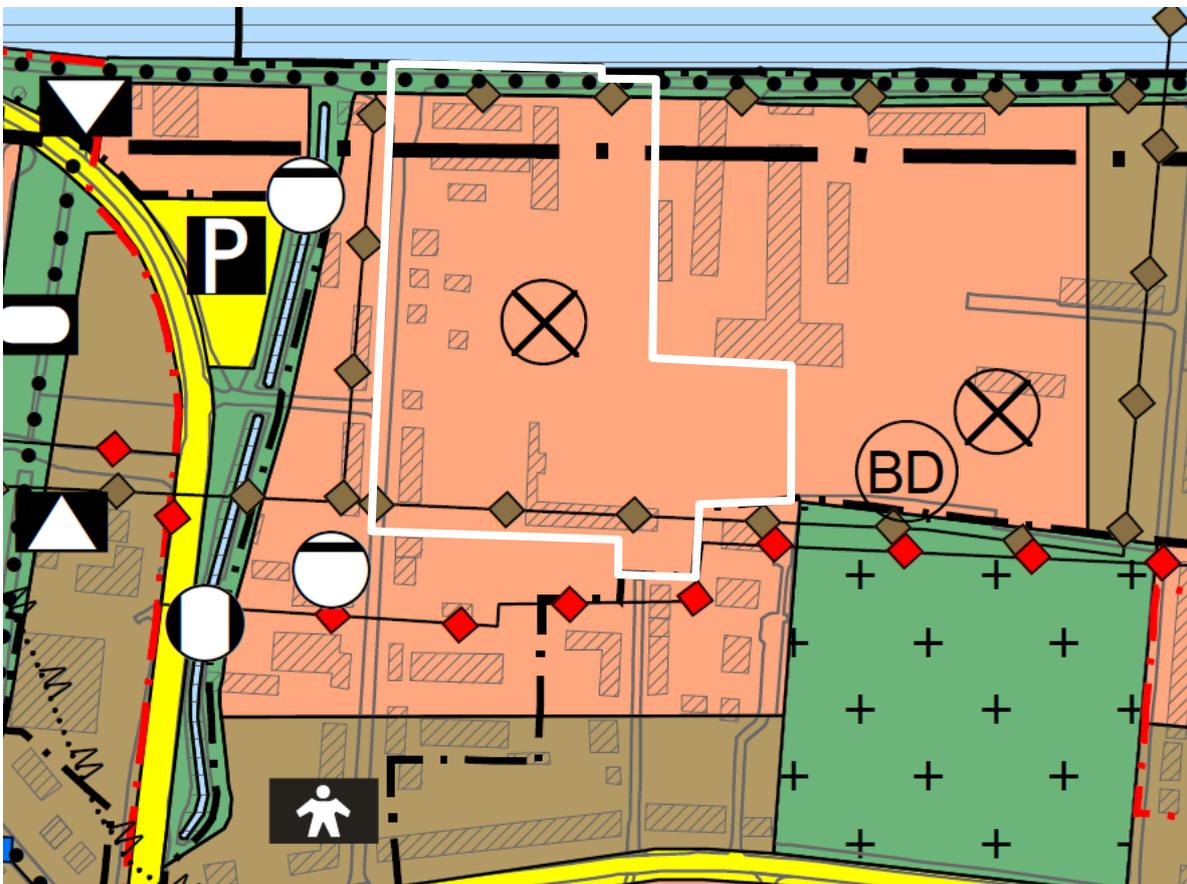


Abbildung 2: Ausschnitt FNP (Quelle: Stadtbauamt Greifswald)

#### 4.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald von 1995 zeigt einerseits die naturräumliche Beschaffenheit des Plangebietes auf, andererseits werden relevante grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung der naturbezogenen Erholung aufgezeigt. Eine Fortschreibung des Landschaftsplans liegt nicht vor.

Die Beschaffenheit der Landschaft im Plangebiet wird dort wie folgt beschrieben:

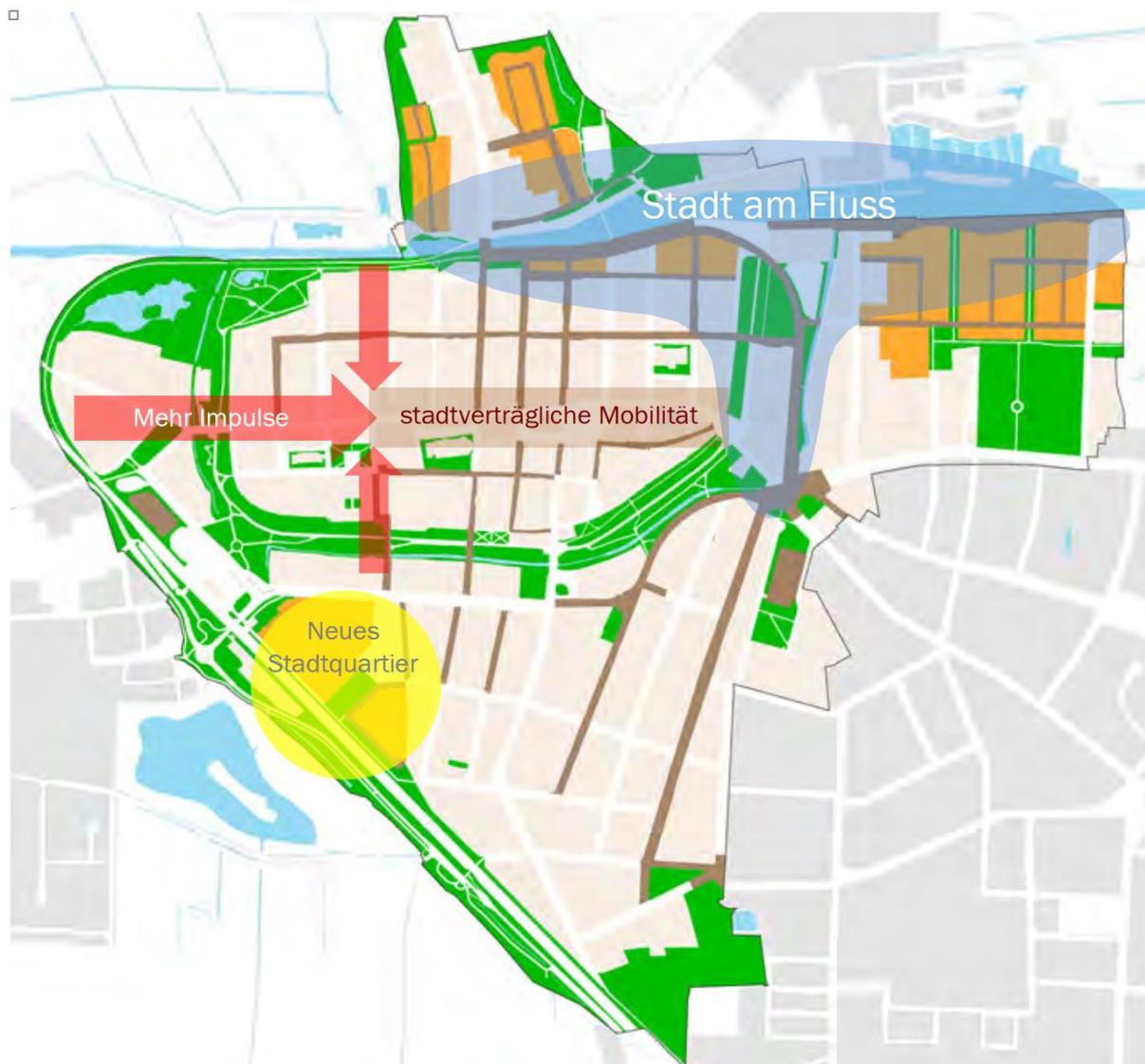
Das Plangebiet zählt zu der naturräumlichen Einheit des Niedermoores und wird in der Biotoptypenkarte als Gewerbefläche dargestellt. In der Entwicklungskonzeption ist entlang des Rycks Überflutungsgrünland und dahinter liegend Bebauung mit gestalterischen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Erholungsvorsorge vorgesehen.

#### 4.5. Städtebaulicher Rahmenplan

Der Städtebauliche Rahmenplan Innenstadt / Fleischervorstadt benennt Ziele, Schwerpunkträume und Konzepte für die funktionale und gestalterische Entwicklung des Plangebiets, das neben dem Sanierungsgebiet Innenstadt / Fleischervorstadt weitere Teilgebiete der Innenstadt, der Fleischvorstadt, der Steinbeckervorstadt sowie der Nördlichen und Südlichen Mühlenvorstadt umfasst. Für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 55 A werden folgende Aussagen getroffen:

- Das Plangebiet zählt zum Schwerpunktraum der Stadterneuerung und -entwicklung „Stadt am Fluss“. (S.48)
- Durch die Fortführung der mit dem B-Plan Nr. 55 begonnen Entwicklung entlang der Hafestraße trägt die Planung zu folgenden Zielen bei:
  - o Sicherung und Erweiterung der Nutzungsvielfalt und -mischung: Die Planung sieht überwiegend eine Wohnnutzung sowie Fremdenbeherbergung vor. Dadurch trägt die Planung entsprechend der Zielsetzung des Rahmenplans zur Stärkung aller Versorgungsstrukturen im Stadtkern (Nahversorgung, Bildung, Freizeit) bei und wirkt im Sinne einer Stadt der kurzen Wege verkehrsmindernd. (S.55) Für den Entwicklungsbereich Hafestraße wird in diesem Zusammenhang das Planungsziel „Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Mischnutzungen, Grünflächen“ formuliert. (S.56)
  - o Entwicklung neuer Baugebiete
- Dem Ziel „Erhalt vor Abbruch; Sicherung und Sanierung vom Verfall bedrohter Altbausubstanz – besonders der Gebäude in exponierten städtebaulichen Lagen“ kann im Fall des Speichergebäudes aufgrund des baulichen Zustandes nicht nachgekommen werden. Durch den Neubau wird jedoch die alte Form wiederhergestellt werden.
- Die „Entwicklung von neuen Quartieren an den Wasserlagen“ (S.79) ist auch entsprechend dem konzeptionellen Teil des Rahmenplans zum Thema Wohnen berücksichtigt.
- Im Konzept zu Grün- und Freiräumen wird für den Bereich Hafestraße „eine Gestaltung der Kai-Zone mit hohen Aufenthaltsqualitäten“ empfohlen, „optional können gestaltete Freiflächen der Kai-Zone angegliedert werden“. (S.105) Der B-Plan sieht dazu die Hafensperrmauer als verkehrsberuhigten Bereich sowie einen an diese angegliederten öffentlichen Platz vor.
- Im Mobilitätskonzept des Rahmenplans wird das Leitziel „Umfassende Verkehrsberuhigung mit Vorrang für den öffentlichen Personennahverkehr sowie den

Fußgänger- und Radfahrerverkehr“ formuliert, welches ebenfalls durch den B-Plan berücksichtigt wird.



**Abbildung 3: Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt / Fleischervorstadt: Schwerpunkträume**  
(Quelle: Universitäts- und Hansestadt Greifswald 2016)

#### 4.6. Greifswald 2030plus – ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030plus (ISEK) der Universitäts- und Hansestadt Greifswald aus dem Jahr 2017 beschreibt die zentralen Leitlinien der Stadtentwicklung und benennt in einem Umsetzungsprogramm entsprechende Maßnahmen und Prioritäten.

Im räumlichen Leitbild ist das Plangebiet der Kategorie „Stadtquartiere in Zentrennähe, Mischung und Dichte“ zugeordnet. Das ISEK formuliert die planerischen Grundsätze „Schaffung / Erhalt der urbanen Dichte und einer Stadt der kurzen Wege“ und „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Aufgrund der Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche zur Schaffung eines neuen Wohnquartiers sowie der vorgesehenen Nutzungs-

und Bebauungsstrukturen kann dem Leitbild und den Grundsätzen entsprochen werden. Des Weiteren trägt die Planung insbesondere zu folgenden Handlungsfeldern des ISEK bei:

- Das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln
- Als maritimes Greifswald den Tourismus erschließen
- Den öffentlichen Raum und das Grün für die Stadtqualität stärken

Angesichts des Bevölkerungswachstums der Stadt Greifswald benennt das ISEK Flächen für die Entwicklung von neuem Wohnraum. Für das Plangebiet wird ein Flächenpotenzial für 200 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern in Allgemeinen Wohngebieten sowie 75 Wohneinheiten in urbanen Mischgebieten gesehen. Diesem Flächenpotenzial wird die erste Priorität als baurechtlich zu sicherndem Standort zugesprochen. Die Planung sieht Wohngebäude mit der entsprechenden Größenordnung an Wohneinheiten vor.

#### 4.7. Verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet grenzt östlich an den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 55 „Hafenstraße“, welches ein neues Quartier mit überwiegend Wohngebieten sowie Urbanen Gebieten entlang der Hafenstraße auf einer bisher brachliegenden Fläche plant.

Im weiteren Umfeld des Plangebiet liegen außerdem folgende B-Pläne:

- B-Plan Nr. 12 „Am Rosenthal“
- B-Plan Nr. 30 „Holzteichquartier“
- B-Plan Nr. 62 „An den Wurthen“
- B-Plan Nr. 83 „A-Quartiere“
- B-Plan Nr. 100 „Veranstaltungsfläche“

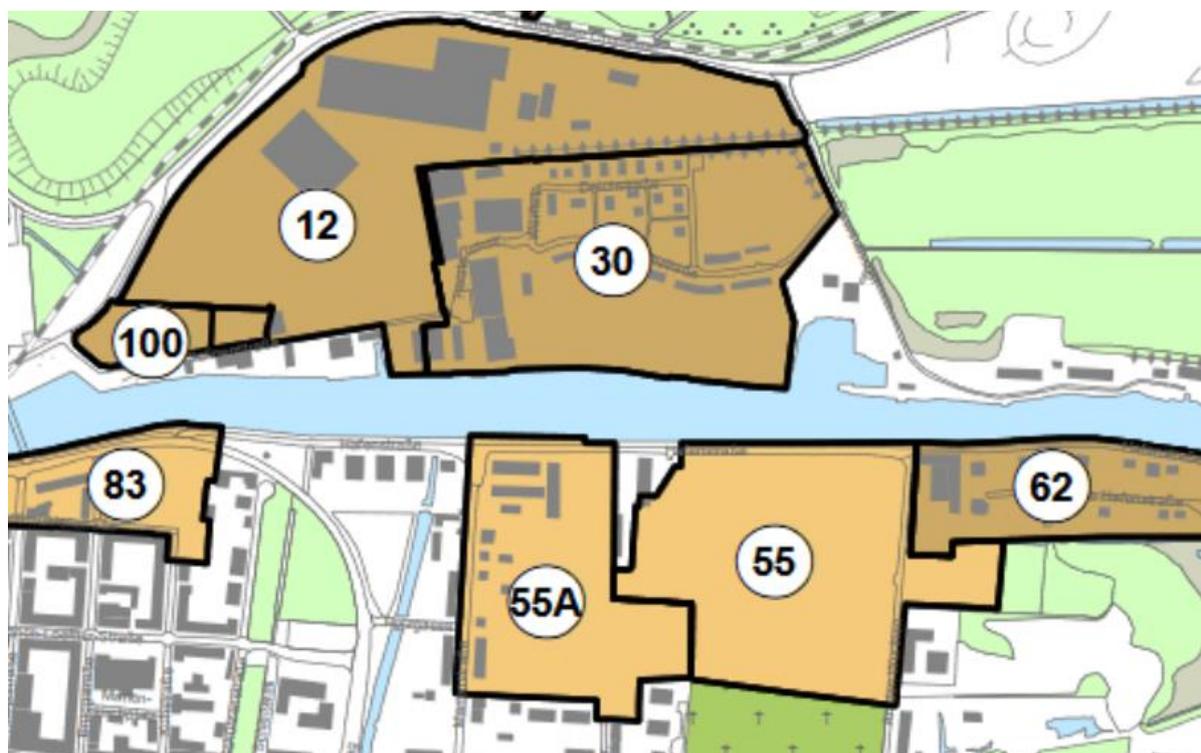


Abbildung 4 Verbindliche Bauleitpläne (Quelle: Universitäts- und Hansestadt 2019)

## 5. Bisherige Entwicklung im Plangebiet und Bestand

Das Plangebiet liegt an der Bundeswasserstraße Ryck und wurde seit den 1860er Jahren durch Handwerks-, Produktions- und Handelsbetriebe genutzt. In etwa seit den 2000er Jahren liegt die Fläche jedoch überwiegend brach.

Als markantestes, noch bestehendes Gebäude befindet sich ein ehemaliger Speicher an der Hafensstraße, der aufgrund seiner Höhe von 36,74 m über NHN (DHHN92) prägend für die Stadtsilhouette Greifswalds ist. Das Gebäude weist einen maroden baulichen Zustand auf.



**Abbildung 5 Alter Speicher (Quelle: IPO 2019)**

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze an der Marienstraße befinden sich mehrere Wohngebäude mit dazu gehörigen Nebengebäuden. Ebenso befindet sich eine Einrichtung für betreutes Wohnen an der Marienstraße. Die Bebauung ist überwiegend durch drei Geschosse und freistehende Häuser in offener Bauweise sowie Zeilenbauten geprägt.

Südlich des Plangebietes befinden sich entlang der Gertrudenstraße ebenfalls Wohngebäude. Die Bebauung variiert zwischen Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern in offener und geschlossener Bauweise. Die Gebäude haben zwischen zwei und vier Vollgeschossen.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist nicht mehr bebaut. Auf diesen Flächen hat sich Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) entwickelt. Bei der Gehölzfläche in der nördlichen Hälfte des Plangebiets um das Speichergebäude handelt es sich unstrittig um Wald. Für die Ruderalflur und den Jungaufwuchs in der südlichen Hälfte des Plangebiets konnte kein Nachweis erbracht werden, dass die Fläche zuletzt vor maximal sechs Jahren gemäht wurde. Daher wird auch diese Gehölzfläche forstwirtschaftlich als Wald definiert.



Abbildung 6 Luftbild des Plangebiets (Quelle: IPO basierend auf GeoPortal.MV)

## II Erläuterung des Bebauungsplanes

### 1. Bemerkungen zum Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 55A - Alter Speicher- wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 17.07.2017 gefasst. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 25. August 2017 durch die Veröffentlichung im Greifswalder Stadtblatt.

Der B-Plan wird als qualifizierter B-Plan im Sinne § 30 Abs.1 BauGB erstellt. Dementsprechend müssen mind. Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen getroffen werden. Dieser wird teilweise gemeinsam mit baurechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Dem B-Plan ist gem. § 2a BauGB eine Begründung beizufügen.

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. In einem Umweltbericht sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Methodik der Umweltprüfung folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB).

Der Umweltbericht ist mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten. Er bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung und ist daher bei der Abwägung dementsprechend zu berücksichtigen.

Die Beteiligung zum B-Plan wird in zweistufigen Verfahren gem. §§ 3 und 4 Abs.1 und 2 BauGB durchgeführt.

## **6. Städtebauliche Konzeption**

Die Planung dient der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers, anschließend an das westlich angrenzende Gebiet des B-Plan Nr. 55 - Hafenstraße -. Maßgebend für die städtebauliche Konzeption ist einerseits die Bestandsbebauung im Westen und Süden des Plangebiets sowie die geplante Bebauung im Osten des Plangebiets und andererseits die effiziente Flächenausnutzung einer innerstädtischen, zentrumsnahen Fläche sowie die Ausnutzung der attraktiven Lage am Wasser.

Angestrebt wird die Schaffung eines Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrößen und Grün- und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Bebauungsstruktur wird durch folgende Orientierungspunkte und grundlegende Ansätze maßgeblich geprägt:

- Ausrichtung der Bebauung parallel der Marienstraße, was auch der Bestandsbebauung im Plangebiet entspricht
- Schaffung einer zentralen Verkehrsachse, die im Osten an die Planstraße A des B-Plan Nr. 55 und im Westen an die Marienstraße auf Höhe der Holzgasse anschließt
- Schaffung eines zentralen, öffentlichen Quartiersplatzes entlang dieser Achse
- Berücksichtigung der (Sicht-) Beziehung und Durchlässigkeit zum Ryck bei der Ausrichtung der Baufelder und der Wegeerschließung

Der überwiegende Teil des Plangebiets dient dem Wohnen. Die für die Wohnbebauung festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen die genannten Aspekte. Als vorherrschende Baustruktur sind Zeilenbauten vorgesehen. Die Baugrenzen sind jedoch so gefasst, dass innerhalb der Grenzen Spielraum für eine individuelle Ausgestaltung der Gebäudekontur besteht. Beispielsweise ermöglichen die Baugrenzen auch die Errichtung von Stadthäusern.

Im Sinne der Innenentwicklung wird für diese innerstädtische Fläche im Bereich der allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,4 festgesetzt und damit die durch die BauNVO vorgegebene Obergrenze ausgeschöpft. Zur weiteren Steuerung der baulichen Dichte wird die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Bereich der Wohngebiete variiert die Höhe zwischen drei und fünf Geschossen, um einerseits die Höhe der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen und andererseits eine effiziente Nutzung der Fläche und die Schaffung eines urbanen Quartiers zu ermöglichen.

Im Plangebiet werden rund 350 neue Wohneinheiten geschaffen. Es ist zusätzlich zu den bestehenden Wohnhäusern von rund 450 bis 500 neuen EinwohnerInnen auszugehen.

Eine besondere Bedeutung kommt dem Bereich entlang der Hafestraße zu. Hier soll das durch die Nähe zum Ryck, zum Museumshafen und zum Stadtzentrum bestehende touristische Potenzial genutzt werden. Dafür wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Die Größe der Baugrenzen sowie die Festsetzung einer abweichenden Bauweise und einer GRZ von 0,8 ermöglicht die Errichtung eines Sonderbaus für das Hotel. Ausgerichtet sind die Baugrenzen dabei ebenfalls parallel zur Marienstraße. Als weiteres bauliches Merkmal wird eine Auskrugung des Gebäudes ab dem zweiten Obergeschoss vorgesehen und damit die mit dem B-Plan 55 begonnene bauliche Gestaltung entlang der Hafestraße fortgeführt.

Als markantester Punkt des Plangebiets befindet sich an der nordwestlichen Ecke des Plangebiets ein ehemaliges Speichergebäude. Dieses stellt als städtebaulicher Solitär eine Landmarke dar. Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes kann das Gebäude nicht erhalten bleiben. Der Abbruch des Gebäudes ist bereits genehmigt. Da der Speicher insbesondere aufgrund seiner Höhe jedoch prägend für die Stadtsilhouette Greifswalds ist, ist der Neubau in vergleichbarer Form zu errichten. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich in ihrer Ausrichtung an dem bisher bestehenden Speichergebäude. Der Speicher besteht aus einem höheren und einem niedrigeren Gebäudeteil. Dies wird für die Festsetzungen entsprechend übernommen und für den Turm die Firsthöhe des Bestandes als maximale Gebäudehöhe für den Neubau festgesetzt, um die Stadtsilhouette nicht zu beeinträchtigen. Um für den Neubau aber gleichzeitig auch den Anforderungen an den Bau eines Gebäudes in dieser Höhe und der baulichen Gestaltung entlang der Hafestraße gerecht zu werden, wird eine etwas größere Gebäudetiefe sowie eine Auskrugung des Gebäudes zugelassen. Als Nutzung für diesen Bereich wird ein Urbanes Gebiet als Mischgebietstyp festgesetzt, da sich das Gebiet für eine attraktive Wohnlage und für gewerbliche Nutzungen gleichermaßen eignet. Die GRZ wird hier ebenfalls auf max. 0,8 festgesetzt.

Im Plangebiet werden Freiräume geschaffen. Als zentraler Quartiersplatz wird ein weiterer öffentlicher Platz an der Hauptverkehrsverbindung angeordnet. Zwischen dem Speicher und dem vorgesehenen Hotel ist ein weiterer öffentlicher Platz geplant, um die Aufenthaltsqualität entlang des Rycks zu erhöhen und dem dahinter liegenden WA 1 die Sicht in Richtung Ryck zu ermöglichen. Die Bebauungsstruktur berücksichtigt zudem die Schaffung von wohnungsnahen, privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen.

## **7. Verkehrliche Erschließung**

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets bestehen verschiedene Anbindungspunkte an das bestehende Straßen- und Wegenetz. Dabei handelt es sich um folgende Straßen:

- Marienstraße im Westen
- Hafestraße im Norden
- Planstraße A des B-Plan Nr. 55 im Osten
- Gertrudenstraße im Süden

Die vorrangige Erschließung für den allgemeinen Verkehr erfolgt über eine Verbindungsstraße von der Planstraße A des B-Plan Nr. 55 bis zur Marienstraße auf Höhe der Holzgasse. Über diese zentrale Verkehrsverbindung erfolgt sowohl die Zufahrt zum Quartier für den PKW-Verkehr als auch für den ÖPNV. Das Quartier wird an das Stadtbusliniennetz angeschlossen. Die festgesetzte Verkehrsfläche ermöglicht eine Fortsetzung des Straßenquerschnitts der Planstraße A des B-Plan 55. Entlang dieser Straße wird zudem der zentrale Quartiersplatz angeordnet. Dieser wird jedoch als verkehrsberuhigt festgesetzt. Dies dient einerseits der

Bevorrechtigung des Fuß- und Radverkehrs im Sinne der Aufenthaltsqualität und andererseits der Ausbremsung des PKW-Verkehrs, um Durchgangsverkehre zur Umfahrung der südlich gelegenen Wolgaster Straße zu vermeiden. Diese zentrale Verkehrsachse wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Als ergänzende Erschließung sind zwei Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Diese dienen zum einen der Erreichbarkeit der Wohngebiete nördlich und südlich des Quartiersplatzes. Zum anderen dienen die Wege der Anbindung der Quartiere an den Ryck. Diese Wege werden als private Verkehrsflächen bzw. als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Für den motorisierten Verkehr soll im Sinne der Verkehrsberuhigung und der Aufenthaltsqualität entlang des Ryck keine Durchfahrt von der Hafestraße in das Quartier ermöglicht werden. Entlang des Hotels wird die östliche Verkehrsfläche daher als Fußgängerbereich festgesetzt. Die Anlieferung des Hotels über diese Fläche ist zulässig. Westlich des Hotels wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Fußgänger und Radfahrer eine durchgängige Wegeverbindung zum Ryck sichergestellt, aber der motorisierte Verkehr ebenfalls auf die Anlieferung des Hotels beschränkt.

Die Hafestraße, die Teil des Ostseeküstenradweges ist, wird als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Befahrbarkeit für den motorisierten Verkehr muss aufgrund der an die Hafestraße angrenzenden Nutzungen gegeben sein. Im Sinne einer Promenade soll der Fuß- und Radverkehr jedoch bevorrechtigt werden.

Um den ruhenden Verkehr weitestgehend im Stadtbild zu vermeiden, sind für den ruhenden Verkehr Tiefgaragen generell zulässig. In den Gebieten entlang der Hafestraße sowie den zentralen Gebieten des Plangebiets, also dem WA 4, WA 6, SO und MU 1 sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen oder dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Lage der Tiefgarage ist in der Planzeichnung festgesetzt. In den anderen Wohngebieten sind auch oberirdische Stellplätze zulässig.

Eine Verkehrstechnische Untersuchung wird ggf. bei der weiteren Planung erstellt.

## **8. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

Aufgabe des B-Plans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung sowie die Sicherung der Erschließung der Grundstücke in der Gemeinde im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

### **8.1. Art der baulichen Nutzung**

Entlang der Hafestraße wird ein Urbanes Gebiet als Mischgebietstyp festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Gegensatz zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO muss die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein, d.h. die gewählte Gebietskategorie unterstützt die angestrebte Realisierung eines deutlich höheren Wohnanteils. Die im Mai 2017 neu eingeführte Gebietskategorie ermöglicht in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte und einen höheren Wohnanteil, als dies mit den bisherigen Kategorien (z.B. im Mischgebiet) möglich war und ist somit auch eine Reaktion auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Städten. Gemäß §6a BauNVO ist für diese Gebietskategorie kein festes Verhältnis für den Anteil verschiedener Nutzungen vorgegeben. Die Planung ermöglicht damit Spielraum einerseits für eine neue Nutzung des in diesem

Gebiet neu zu bauenden Speichergebäudes und andererseits für die Ausnutzung der Lage direkt am Wasser, die sowohl für Wohnen als auch für gewerbliche Nutzungen attraktiv sein kann.

Die gemäß §6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt im Hinblick auf die potentiell nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten in Form von Trading-down-Effekten. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt im Sinne einer Vermeidung des PKW-Verkehrs im Bereich der Hafestraße.

Aufgrund der attraktiven Lage am Wasser soll auch eine touristische Nutzung ermöglicht werden. Dazu wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen dienen dem Hotelbetrieb.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als allgemeines Wohngebiet zur Schaffung eines neuen, innerstädtischen Wohnquartiers festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten wird der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO mit städtebaulich bedingten Änderungen festgesetzt.

Neben Wohngebäuden sind gemäß den Vorgaben der BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Mit der Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sollen atypische Fälle von Versorgungseinrichtungen berücksichtigt werden, z.B. solche, die in einem besonderen Bezug zu dem jeweiligen Wohngebäude stehen wie ein Café als Begegnungsstätte einer Seniorenwohnanlage oder eines Mehrgenerationenhauses.

Handwerksbetriebe werden in den Gebieten abseits der Haupteinfahrstraßen, also in den Gebieten WA 3, WA 4 und WA 8 ausgeschlossen, um Verkehre innerhalb des Wohnquartiers zu vermeiden.

Ausnahmsweise zugelassen werden gemäß §4 Abs. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen. Dies ermöglicht insbesondere die Erweiterung von bspw. sozialen Einrichtungen um Büro-, Lager- und Schulungsräume. Der Ausschluss der weiteren gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) erfolgt im Sinne der Verkehrsreduzierung. Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen, um dem Bedarf an Wohnen Vorrang einzuräumen und Konkurrenzeffekte zum Sondergebiet zu vermeiden. Die touristische Nutzung wird somit entlang des Rycks konzentriert.

## **8.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Nutzungsschablonen enthalten die Werte über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und gelten für alle überbaubaren Flächen.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 und für das SO sowie das MU 1 eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die durch § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen werden damit ausgeschöpft, um der innerstädtischen Lage des Gebietes zu entsprechen.

Die allgemeinen Wohngebiete unterscheiden sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung vor allem in der Höhe der Gebäude. Im Zentrum des Quartiers sind im Sinne der baulichen Dichte und eines städtischen Charakters Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zulässig. Südöstlich sowie westlich ist eine niedrigere Bebauung

vorgesehen, angepasst an den Bestand im Gebiet sowie als Übergang zur niedrigeren Bebauung im Süden des Plangebiets.

Es ergeben sich folgende Höhen für die Gebiete:

- Das MU 1 ist unterteilt in zwei Bereiche um die Kubatur des bestehenden Speichers aufzugreifen. Im MU 1a sind elf Geschosse zulässig, um die Höhe des Gebäudes ausnutzen zu können. Im niedrigeren Bereich im MU1 b sind drei Geschosse zulässig.
- Im SO sind maximal fünf Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zulässig. Dies ist an der angrenzenden Bebauung des B-Plan Nr. 55 orientiert.
- Im WA 1 sind fünf Geschosse zulässig. Aufgrund der Nachbarschaft zum MU1 und SO wird somit eine höhere Bebauung als im Verlauf der Marienstraße ermöglicht, jedoch soll sich die Bebauung dem Speicher deutlich unterordnen.
- Im WA 2 sind drei Geschosse zulässig. Dies entspricht dem Bestand entlang der Marienstraße.
- In den Gebieten WA 3, 4, 5, 6, 7 sind vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zulässig für die effiziente Nutzung einer innerstädtischen Fläche sowie die Schaffung eines urbanen Wohnquartiers.
- Im WA 8 sind drei Geschosse zulässig, um einen Übergang zur bestehenden Bebauung sowie zur angrenzenden Bebauung des B-Plan 55 zu schaffen

Für das MU 1a wird zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe von 36,74 m über NHN festgesetzt. Diese entspricht der Höhe des bestehenden Speichers. Die Gebäudehöhe bemisst sich im Bezugssystem DHHN92 von Normalhöhennull als unterer Bezugspunkt bis Abschluss Attika. Die Festsetzung dient der Wahrung der Stadtsilhouette.

### **8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bebauungsstruktur wird im Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Konzeption durch Baugrenzen vorgegeben. Im MU 1 sowie im SO wird eine abweichende Bauweise ermöglicht, um den Neubau des Speichers sowie den Bau eines größeren Hotels zu ermöglichen.

Um den ruhenden Verkehr im Stadtbild möglichst zu vermeiden, werden Tiefgaragen allgemein zugelassen und die Errichtung von Stellplätzen in den Gebieten WA 4, WA 6, SO und MU 1 auf die Tiefgaragen beschränkt. Hinzu kommt eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage, die öffentliche Stellplätze entlang der Hauptverkehrsverbindung ermöglicht. In den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 7 und WA 8 dürfen oberirdische Stellplätze, auch außerhalb der Baugrenzen, angelegt werden. Dies ist zum einen durch bestehende Nutzungen entlang der Marienstraße begründet und zum anderen um Wohnformen wie beispielsweise Stadthäuser zu ermöglichen, die in der Regel mit einem individuellen Stellplatz einhergehen.

### **8.4. Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen werden entsprechend der Verkehrskonzeption festgesetzt.

Die öffentliche Verkehrsfläche entlang der Hafenstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um einerseits Zufahrten zu den angrenzenden Nutzungen zu ermöglichen und

andererseits die Aufenthaltsqualität einer Promenade zu ermöglichen und den Fuß- und Radverkehr entsprechend Vorrang zu gewähren.

Ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche wird die Verbindungsstraße von der Planstraße A des B-Plan Nr. 55 zur Marienstraße festgesetzt, die an der Marienstraße auf Höhe der Holzgasse endet. Diese Verkehrsfläche ist die Hupterschließungsstraße für das Plangebiet, sie dient aber auch als weitere Erschließung des B-Plan Nr. 55. Die Breite der Verkehrsfläche ermöglicht die Fortsetzung des Straßenquerschnitts des B-Plan Nr. 55. Der Bus wird ebenfalls über diese Verkehrsfläche geführt.

Der vorgesehene zentrale Quartiersplatz liegt auf der Hupterschließungsstraße und muss daher befahrbar sein. Gleichzeitig soll im Sinne eines Shared Space eine Aufenthaltsqualität entwickelt und ermöglicht werden sowie der Fuß- und Radverkehr Vorrang haben. Der Platz wird daher als verkehrsberuhigte Fläche festgesetzt. Dies dient auch der Reduzierung des PKW-Verkehrs, indem eine Umfahrung der Wolgaster Straße unattraktiv wird.

Die Verkehrsfläche entlang der östlichen Grenze des Plangebiets wird als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Diese sichert eine durchgängige Verbindung zur Hafestraße für den Fuß- und Radverkehr. Die Anlieferung zum Hotel ist von der Hafestraße aus auf Höhe des Sondergebiets zulässig. Südlich des Quartiersplatzes wird die Verkehrsfläche fortgesetzt, um eine Anbindung an die Gertrudenstraße zu ermöglichen.

#### **8.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)**

Die Flächen des GL1 sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Die Fläche dient der Schaffung eines öffentlichen Platzes entlang der Hafestraße.

Die Flächen des L sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Die Flächen sichern die zusätzlich zu den Verkehrsflächen und sonstigen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Ver- und Entsorgung des Gebietes benötigten Flächen.

Die Flächen des GFL1 sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger des SO 1, der Versorger und Rettungskräfte sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Die Fläche dient der Schaffung einer Verbindung für Fuß- und Radfahrer zur Hafestraße sowie der Anlieferung für das Hotel.

Die Flächen des GFL 2 sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger des WA 3 und WA 4 und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Die Flächen dienen der Erschließung der Wohnquartiere in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4. Für den Fuß- und Radverkehr wird für die Öffentlichkeit eine Durchgängigkeit gewährleistet.

Die Flächen des GFL 3 sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger des WA 6 sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Die Flächen dienen der Erschließung der Gebäude im WA 6.

Die Flächen des GFL 4 sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger des WA 8 sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Die Flächen dienen als Zufahrten zu den Gebäuden im WA 8.

## **8.6. Grünordnung**

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, als Beitrag zum Klimaschutz, zur Versickerung des Regenwassers sowie zur Regulierung des Mikroklimas sind die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugebiete zu begrünen. Für die Gestaltung des Wohnumfeldes werden befestigte Flächen für Zuwegungen, Sport- und Spielanlagen und Wohnterrassen sowie entsprechend der Verkehrskonzeption in den Gebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 7 und WA 8 auch für Stellplätze zugelassen.

## **8.7. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung**

Durch örtliche Bauvorschriften, welche gem. § 86 Abs.1 LBauO M-V durch die Gemeinde erlassen werden können, wird ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild angestrebt.

### *8.7.1. Werbeanlagen*

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur so gestaltet werden, dass sie den charakterlichen Grundzug des Wohngebietes nicht beeinträchtigen. Flächenhafte Leuchtelemente, sich bewegende Bilder und blinkende Lichtwerbungen sind daher nicht zulässig, um den Hauptzweck Wohnen nicht zu beeinträchtigen.

### *8.7.2. Einfriedungen*

Für eine harmonische Grüngestaltung sowie eine harmonische Gestaltung des Wohnumfeldes werden Einfriedungen nur als Laubgehölze, die mit Metallzäunen ergänzt werden dürfen, sowie als Naturstein-Mauern und als Klinker-Mauern zugelassen. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

### *8.7.3. Staffelgeschoss*

Die Ausbildung von Staffelgeschossen ist gemäß der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung zulässig. Vollgeschosse sind gem. § 2 Abs. 6 LBauO M-V Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Um Gestaltungsmöglichkeiten bei der Ausgestaltung der Gebäudekubaturen zu haben, wird des Weiteren festgesetzt, dass Staffelgeschosse nur gegenüber mindestens einer freien Außenwand des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens die Hälfte ihrer Wandhöhe zurückzusetzen sind.

### *8.7.4. Dachgestaltung*

Neben Solaranlagen sind aus städtebaulichen Gründen heraus gem. § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB auch begrünte Flächen auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude, als Teile baulicher Anlagen, zulässig.

Eine Begrünung der Dächer wird empfohlen. Dachbegrünungen haben eine stabilisierende Wirkung auf das Kleinklima. Da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen, bieten Gründächer im Sommer Schutz vor Hitzebelastungen. Im Winter tragen Gründächer zu einer erhöhten Wärmedämmung bei. Sie binden außerdem Staub und fördern die Wasserverdunstung. Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers. Darüber hinaus bieten

Dachbegrünungen einen Lebensraum für Insekten und Vögel und beleben das Erscheinungsbild der Gebäude, insbesondere von benachbarten höheren Gebäuden aus.

Solaranlagen werden auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zugelassen, um die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 1 Abs.6 Nr.7f bei der Aufstellung des B-Planes zu integrieren.

#### *8.7.5. Ordnungswidrigkeiten*

Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V sowie § 5 Abs.3 der Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 86 LBauO M-V abweicht.

Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs.1 Nr.1 i.V.m. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **8.8. Ver- und Entsorgung**

#### *8.8.1. Medientechnische Erschließung*

Am westlichen Rand des Bebauungsgebietes befinden sich in den Parzellen WA2 und WA5 mehrere voll erschlossene Gebäude. Die Erschließung ist bereits über die Marienstraße erfolgt und kann hier unberücksichtigt bleiben. Die Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe in WA2 erfolgt ebenfalls über die Marienstraße.

Das DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) -Regelwerk GW 125 ist bei Baumpflanzungen hinsichtlich der Abstände zu Versorgungsleitungen zu beachten:

- Abstände über 2,50 m: Es sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich.
- Abstände von 1,00 m bis 2,50 m: In Abhängigkeit von Baum und Leitungsart ist der Einsatz von Schutzmatten zu prüfen
- Abstände unter 1,00 m: Eine Baumpflanzung ist im Ausnahmefall unter Abwägung der Risiken möglich; Schutzmaßnahmen sind zu vereinbaren.

Die Leitungen sind grundsätzlich in die Verkehrsflächen bzw. in die festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu verlegen.

#### *8.8.2. Löschwasserversorgung*

Nach dem Arbeitsblatt W 405 (Fassung 02/2008) des Deutschen Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist für die Bereiche WA2 und WA8 mit maximal 3 Vollgeschossen, unter Voraussetzung einer kleinen Brandausbreitungsgefahr (mindestens feuerhemmende Umfassungen; harte Bedachungen) ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Für alle anderen Bereiche ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung muss über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sichergestellt sein. Die Hydranten sollen untereinander und zu Gebäuden einen Abstand von max. 100 m aufweisen. Die Hydranten werden die erforderliche Löschwasserversorgung des Plangebietes übernehmen. Es wird als erforderlich angesehen die Ausführungsplanung der Verkehrsflächen und der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle der Universitäts- und Hansestadt Greifswald abzustimmen.

### *8.8.3. Regenentwässerung*

Gemäß dem Generalentwässerungsplan (GEP) Greifswald ist die in der Marienstraße vorhandene Regenwasserleitung Ei DN700/1050 bereits überlastet. Um eine Einleitung über die Einleitstelle 12 Marienstraße zu ermöglichen, wäre ein Ausbau der Leitung vonnöten. Im GEP Greifswald ist für den B-Plan 55 und 55a eine neue Einleitstelle vorgesehen. Im Falle einer Direkteinleitung des Niederschlagswassers in den Ryck ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim StALU Vorpommern zu beantragen. Eine Regenwasservorbehandlung ist entsprechend DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu prüfen.

Es ist eine öffentliche Regenkanalisation bei gleichzeitigem Anschluss- und Benutzungszwang vorzusehen. Die Geländeoberfläche an den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken ist so anzugleichen, dass unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen.

### *8.8.4. Trinkwasserversorgung*

Im Plangebiet befinden sich Anlagenbestände zur Trinkwasserversorgung in den Randbereichen der Hafestraße. Für die geplante Bebauung ist eine neue Trinkwassererschließung zu planen und durchzuführen. Die technische Lösung ist abhängig von dem tatsächlichen Wasserbedarf. Um ein Leitungsnetz mit ausreichender Versorgungssicherheit und für eine hohe Trinkwasserqualität aufzubauen sind die An- und Einbindemöglichkeiten an den vorhandenen Anlagebestand außerhalb der Grenzen des Bebauungsplans wie folgt vorzusehen: östlich in die Planstraße A des B-Plan Nr. 55, westlich in die Marienstraße, nördlich an die Hafestraße und südlich an die Gertrudenstraße. Gemäß B-Plan Nr. 55 ist die bestehende Trinkwasserversorgungsleitung in der Marienstraße zu erweitern (größerer Leitungsquerschnitt vom Platz der Freiheit, Wolgaster Straße bis Hafestraße. Des Weiteren ist gemäß B-Plan Nr. 55 die Trinkwasserleitung in der Hafestraße aufgrund des Alters zu ersetzen.

### *8.8.5. Abwasserentsorgung*

Im Plangebiet an der südlichen Grenze befinden sich zwei Abwasserdruckrohrleitungen (2xDN400). Hierbei handelt es sich um zwei Hauptzuleitungen zur Kläranlage Ladebow, die mit der Erschließung des Plangebiets möglichst entlang der Hauptstraße umverlegt werden sollen. Zum einen ist als Anbindepunkt der B-Plan Nr. 55 zu beachten, zum anderen soll die Anbindung an das Schmutzwasserpumpwerk in der Marienstraße erfolgen.

Des Weiteren befindet sich an der südlichen Grenze im Bebauungsgebiet ein Schmutzwasserendschacht. Dieser schließt an die Schmutzwasserentsorgung der Gertrudenstraße an und kann erhalten bleiben.

Für die geplante Bebauung ist eine neue Schmutzentwässerung im Freigefälle zu planen und mit gleichzeitigem Anschluss- und Benutzungszwang durchzuführen. Die technische Lösung ist abhängig von dem tatsächlichen Bedarf resultierend aus dem anfallenden Abwasser. Die Anbindung soll an die in der Marienstraße verlaufende Schmutzwasserleitung DN500 erfolgen.

### *8.8.6. Gasversorgung*

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagenbestände zur Gasversorgung. In der Marien- sowie Hafestraße sind Versorgungsleitungen im Niederdruckbereich vorhanden. Eine Erweiterung für das Bebauungsplangebiet ist mit der vorhandenen Infrastruktur nicht vorgesehen.

Aufgrund der Erschließung des Gebiets mit Fernwärme wird eine weiterführende gastechnische Erschließung nicht weiterverfolgt.

#### *8.8.7. Stromversorgung*

Für die geplante Bebauung ist eine neue elektrotechnische Erschließung zu planen und durchzuführen. Anzustreben ist eine technische Lösung, die das Bebauungsplangebiet Nr. 55 einschließt. Beide Bebauungsplangebiete sollten eine technische Einheit bilden, da eine Abgrenzung an Bebauungsplangrenzen nicht möglich ist. Die An- und Einbindung an den vorhandenen Anlagebestand außerhalb der Grenzen des Plangebiets ist erforderlich. Der Bedarf an zusätzlichen Ortsnetzstationen ist zu ermitteln. Die erforderlichen Stellflächen müssen die Anforderungen an den Hochwasserschutz, den Bedienflächen für den Betrieb und die allgemein notwendigen rechtlichen Anforderungen erfüllen. Weiterhin sind nach Bedarf Flächen für die Errichtung von Kabelverteilerschränken zur Verfügung zu stellen.

#### *8.8.8. Fernwärme*

Im Plangebiet befindet sich an der südlichen Grenze eine oberirdische Fernwärme-Hauptversorgungsleitung. Im Zuge der Erschließung des B-Plan Nr. 55 ist eine unterirdische Umverlegung geplant. Vorzugsweise in die Planstraße A des B-Plan Nr. 55. Hierdurch ergibt sich für den vorliegenden B-Plan 55a ebenfalls eine unterirdische Umverlegung. Vorzugsweise von der Planstraße A (B-Plan 55) kommend, über die Hauptstraße bis zum zentralen Platz. Danach schwängt die Leitung nach Süden ab und schließt an den Bestand in der Gertrudenstraße an.

Für die geplante Bebauung ist eine neue Fernwärmeerschließung zu planen und durchzuführen. Die technische Lösung ist abhängig von dem tatsächlichen Wärmebedarf.

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Damit sind Eigentümer verpflichtet, die Grundstücke an die Fernwärmeversorgungsanlagen des öffentlichen Wärmeversorgers nach Maßgabe der Satzung anzuschließen, wenn das Grundstück bebaut ist oder mit seiner Bebauung begonnen wird und auf ihm Wärmeversorgungsanlagen im Sinne von § 2 dieser Satzung betrieben werden oder betrieben werden sollen (Anschlusszwang). Der gesamte Wärmebedarf ist ausschließlich mittels Fernwärme des öffentlichen Wärmeversorgers nach Maßgabe dieser Satzung zu decken (Benutzungszwang). D.h. die Fernwärmesatzung lässt nur Ausnahmen zu, wenn der Wärmebedarf eines Objektes nachweislich vollständig mit regenerativen Energiequellen wie Solarenergie, Geothermie, Wärmerückgewinnung o.ä. gedeckt werden kann und diese Ausnahme dann durch das Stadtbauamt, Abt. Umwelt, genehmigt wird.

#### *8.8.9. Telekommunikation*

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. In der angrenzenden Marienstraße liegen bereits Leitungen an, die mit der Neuerschließung erweitert bzw. ergänzt werden müssen. Der Ausbau der Breitbandkommunikationsnetzes ist zu prüfen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet dem Versorgungsträger, Deutsche Telekom Technik GmbH, so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### *8.8.10. Abfallentsorgung*

Der Landkreis V-G als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist für die Entsorgung von Abfällen zuständig. Die Eigentümer von Grundstücken im Landkreis, auf denen nach Maßgabe der geltenden Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) und der Abfallgebührensatzung (AgS) Abfälle aus privaten Haushalten oder Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten anfallen können, sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang), insbesondere die notwendigen Voraussetzungen für die satzungsmäßige Gestaltung und Vorhaltung von Abfallbehältern auf dem Grundstück nach den Bestimmungen dieser Satzung zu schaffen. Die Anschlusspflichtigen und alle anderen Erzeuger und Besitzer von Abfällen aus privaten Haushalten (Haupt- und/oder Nebenwohnung) und von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten (Gewerbe, öffentliche Verwaltung und Einrichtungen, Selbstständige u. a.), für die eine Überlassungspflicht nach § 17 KrWG besteht, sind verpflichtet, dem Landkreis die Abfälle zu überlassen und die Abfallentsorgung nach Maßgabe dieser Satzung zu benutzen (Benutzungszwang).

#### *8.8.11. Energieeffizienz und erneuerbare Energien*

Die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung sind als Planungsbelang gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Zudem hat sich die Stadt Greifswald in einem Integrierten Klimaschutzkonzept Ziele im Klimaschutz gesetzt. Belange der Energie- und Ressourceneinsparung und damit des Klimaschutzes werden im Bebauungsplan durch die Wahl eines innerstädtischen Standortes für ein neues Wohngebiet, eine kompakte Bebauungsstruktur, die Sicherung von Grün- und Freiflächen, die Erreichbarkeit des Quartiers mit dem ÖPNV und eine auf den Fuß- und Radverkehr fokussierte Verkehrserschließung berücksichtigt.

Entsprechend der geltenden Fernwärmesatzung erfolgt die Wärmeversorgung im Plangebiet vollständig durch Fernwärme. Zur Stromgewinnung aus erneuerbaren Energien werden Solaranlagen auf Dächern zugelassen. Diese können an Süd-, Ost- und Westseiten errichtet werden. Da insbesondere ein hoher Grad der Eigenversorgung die Wirtschaftlichkeit der Anlage bestimmt, ist eine gleichzeitige Anordnung von PV-Modulen an der Ost- und Westseite eines Daches besonders effizient, weil damit über einen langen Zeitraum von Sonnenaufgang bis -untergang eine Einstrahlung und damit Energieerzeugung gewährleistet ist.

#### *8.8.12. Soziale Infrastruktur*

Durch die innerstädtische und zentrumsnahe Lage befindet sich das Plangebiet in der Nähe verschiedener sozialer und kultureller Einrichtungen. Die räumlich nächsten Kindertagesstätten sind die Kita „Campuskinder“ (Schillstraße 3) und der Ev. Kindergarten St. Marien (Rudolf-Breitscheid-Straße 32). Die räumlich nächste Grundschule ist die Käthe Kollwitz Grundschule (Knopfstraße 25/26). Die nächstgelegenen Kinderspielmöglichkeiten befinden sich entlang der Hafestraße Ecke Marienstraße und Ecke Kleine Hafestraße. Entsprechend der Vorgabe des §8 LBauO M-V sind für alle Gebäude ab drei Wohnungen Spielmöglichkeiten auf den wohnungsnahen Freiflächen einzurichten.

## **9. Naturschutzfachlicher Ausgleich**

Mit der Überplanung des Gebietes gehen im Zuge der Baufeldfreimachung und der anschließenden Überbauung Lebensräume verschiedener Tierarten verloren. Aus diesem Grund wird für das Vorhaben im weiteren Verfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit geeigneten Maßnahmen zu vermeiden oder zu kompensieren.

## **10. Nachrichtliche Übernahmen**

### **10.1. Bundeswasserstraße Ryck**

Nach § 31 und § 34 des WaStrG ist bei der Bebauung darauf zu achten, dass keine Licht- bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsmaßnahmen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

### **10.2. Satzungen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

Im Plangebiet gelten folgenden städtische Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung, die bei der weiteren Planung zu beachten sind:

- Satzung über die Bereitstellung notwendiger Stellplätze sowie die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzungen),
- Satzung über die Wärmeversorgung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Fernwärmesatzung)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald Baumschutzsatzung

### **10.3. Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG**

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Ryck und weist eine Geländehöhe von 1,53 m bis 1,63 m über NHN im DHHN92 an der Hafestraße auf. In Richtung Süden steigt das Plangebiet auf bis 2,80 m ü. NHN an und liegt somit unter dem Bemessungshochwasser. Entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerks Küstenschutz M-V beträgt der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Greifswalder Bodden im Bereich Greifswald 2,90 m ü. NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang.

Das Sturmflutschutzsystem für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurde für einen Hochwasserstand von 3,05 m ü. NHN geplant und errichtet. Das Schutzsystem besteht aus der Absperrung der Ryckmündung (Sperrwerk) und Linienbauwerken zu beiden Seiten der Boddenküste, den Deichen Wieck, Eldena und Ladebow. Mit der Fertigstellung ist Greifswald vor Hochwasser mit dem o. a. Wasserstand geschützt. Der Schließwasserstand des

---

Sperrwerkes beträgt 0,71 m ü. NHN (unter Berücksichtigung der Vorhersage eines Hochwasserscheitels von 1,15 m ü. NHN).

Auch nach Fertigstellung des gesamten Schutzsystems können bei geschlossenem Sperrwerk im Extremfall Wasserstände von ca. 1,35 m ü. NHN innerhalb des Ryck nicht ausgeschlossen werden. Allerdings ist dies nur beim Zusammentreffen einer außerordentlich langanhaltenden Sturmflut mit gleichzeitigen sehr hohen Binnenabflüssen des Ryck (extremer Niederschlag oder Schneeschmelze) möglich. Es besteht zudem ein Restrisiko durch einen möglichen Ausfall der Küstenschutzanlagen. Das Hochwasser für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald resultiert, wie oben dargestellt, aus dem Sturmhochwasser in der Ostsee und Einstrom in über Greifswalder Bodden und Ryck. Entsprechend des Restrisikos ist das Plangebiet als Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach der Europäischen Hochwasserrisikomanagement – Richtlinie (HWRM-RL) zu betrachten.

## **11. Hinweise für die weitere Planung**

### **11.1. Anschluss Geländeoberfläche**

Es ist eine öffentliche Regenkanalisation vorgesehen. Dennoch sollte möglichst das Regenwasser auf den Grundstücken gesammelt, versickert bzw. verzögert in die Regenentwässerung abgeführt werden. Die Geländeoberfläche an den Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken ist so anzugleichen, dass unzumutbare Belästigungen durch Regenwasser nicht entstehen.

### **11.2. Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

### **11.3. Artenschutz**

Bei den bereits getätigten Erfassungen wurden Fledermäuse und Gebäudebrüter im bestehenden Speichergebäude vorgefunden. Entsprechende artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, beispielsweise in Form eines Artenschutzturms, sind vorzunehmen.

## **12. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des B-Plans hat eine Fläche von rund 5,2 ha.

Er gliedert sich wie folgt:

---

<b>Flächenart</b>	<b>Flächengröße (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Flächengröße (in % )</b>
Allgemeines Wohngebiet	33 659	65
Urbanes Gebiet	2 600	5
Sondergebiet	4 165	8
Verkehrsfläche	11 499	22
Gesamt	51 923	100

### 13. Kosten

Im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 55A - Alter Speicher - entstehen für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald keine Kosten. Die Kosten sind seitens des Vorhabenträgers zu tragen.