

**BEBAUUNGSPLAN NR. 104
- ELISENGRUND -**

der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

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

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

Architekturbüro Bürger
Gützkower Straße 51
17489 Greifswald
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Eckehard Bürger

Stand: März 2009

Inhaltsverzeichnis

I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans (B-Plan) 3

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 1.1 | Einführung | 3 |
| 1.2 | Planungsziel | 3 |
| 2. | Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 3. | Übergeordnete und örtliche Planungen | 4 |
| 3.1 | Landes- und Regionalplanung | 4 |
| 3.2 | Flächennutzungsplanung | 4 |
| 3.3 | Landschaftsplan | 4 |
| 3.4 | Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan | 4 |
| 3.5 | Verbindliche Bauleitpläne | 4 |
| 3.6 | Örtliche Planungen | 5 |
| 4. | Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich | 5 |
| 5. | Städtebauliche Konzeption | 5 |
| 6. | Erläuterungen zu den Planfestsetzungen | 6 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 6.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 7 |
| 6.4 | Äußere Gestaltung/ Festsetzungen nach LBauO M-V | 7 |
| 6.4.1 | Dachform, Dachneigung, Dachdeckung | 7 |
| 6.4.2 | Doppelhäuser | 8 |
| 6.4.3 | Hausmüllbehälter | 8 |
| 6.5 | Öffentliche/ Private Grünflächen | 8 |
| 6.6 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 8 |
| 6.7 | Verkehrliche Erschließung | 8 |
| 6.8 | Ver- und Entsorgung | 9 |
| 6.9 | Zuordnungsfestsetzungen | 10 |
| 7. | Immissionsschutz | 10 |
| 8. | Grünordnung | 11 |
| 9. | Hochwasserschutz | 11 |
| 10. | Baugrund | 11 |
| 11. | Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans | 11 |
| 12. | Sonstige Fachplanungen | 11 |
| 13. | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 12 |
| 14. | Städtebauliche Daten | 12 |
| 15. | Kosten | 12 |

Anlagen:

1. Schalltechnische Prognose vom 14.05.2008
Büro für Ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH
Postfach 1124
17464 Greifswald
2. Bebaubarkeitsuntersuchung vom 29.04.2008
Ingenieurbüro Gusen
Marienstraße 22 - 24
17489 Greifswald

I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans (B-Plan)

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Einführung

Zur Nutzbarmachung einer Brachfläche östlich der Straße „An den Gewächshäusern“ soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Diese Fläche ist Eigentum des benachbarten Wohnblockeigentümers und unbebaut. Der künftige Eigentümer, ein in Greifswald ansässiger Unternehmer und Projektentwickler, beabsichtigt auf der Fläche die Errichtung von Einzel-/ Doppelhäusern und Hausgruppen.

Aufgrund der demographischen Entwicklung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in den letzten Jahren, sowie der gestiegenen Anforderungen an heutigen Wohnraum, ist ein Bedarf an innerstädtischen Wohnbauflächen festzustellen. Insbesondere für die Realisierung von individuellen Wohnbedürfnissen stehen in der Innenstadt nicht ausreichend Flächen zur Verfügung.

Für die Umsetzung des Vorhabens bedarf es einer konkreten Bauleitplanung. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - angewendet.

Dies bedeutet, dass im Rahmen des beschleunigten Verfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB

- 1) von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Behördenbeteiligung auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. Nr. 1 abgesehen wurde;
- 2) von einer Umweltprüfung auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden;
- 3) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

1.2 Planungsziel

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sollen die zu errichtenden Gebäude als Einzel-/ Doppelhäuser und auch als Hausgruppen 1- bis 2- geschossig mit je ca. 110 qm Wohnfläche konzipiert werden. Bei vollständiger Bebauung können ca. 15 Gebäude entstehen.

Neben der technischen Ver- und Entsorgung soll die verkehrliche Anbindung der geplanten Wohnanlage an die Straße „An den Gewächshäusern“ über eine zu planende Zufahrt, auch für den nachbarlichen Wohnblock, erfolgen. Aufgrund der Lage und der örtlichen Gegebenheiten wird diese als öffentliche Zufahrtstraße konzipiert.

Gleichzeitig wird das Ziel verfolgt, den Bereich des Plangebietes zu revitalisieren und damit einen positiven Beitrag zur Gesamtentwicklung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu leisten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Allgemeine Lage

| | | |
|------------|---|--|
| Land | - | Mecklenburg/ Vorpommern |
| Kreis | - | Universitäts- und Hansestadt Greifswald |
| Gemeinde | - | Universitäts- und Hansestadt Greifswald |
| Gemarkung | - | Koitenhagen |
| Flur | - | 1 |
| Flurstücke | - | 20/302, 20/304, 20/306; teilweise: 20/286, 20/54, 20/301, 20/303 |

Das Plangebiet befindet sich am mittleren östlichen Wohnbebauungsrand des Ortsteiles Schönwalde II, unmittelbar an der nördlichen Zufahrt zum Einkaufszentrum „Elisenpark“. Die Fläche des Geltungsbereiches ist zurzeit eine ungenutzte Brachfläche mit Wildwuchs.

Der räumliche Geltungsbereich grenzt:

- im Westen bis an die Fahrbahnachse der Straße „An den Gewächshäusern“,
- im Norden an die Gartensparte Birkenwiese“, Flurstück 20/75 und an das unbebaute Flurstück 20/55,
- im Osten an den Graben als Grenze zum Flurstück 20/242 und
- im Süden an die Flurstücke 20/301, 20/303 und 20/305.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V, Stand 2005 und das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern, Stand 29.09.1998, weisen die Universitäts- und Hansestadt Greifswald und die Hansestadt Stralsund als gemeinsames funktionsteiliges Oberzentrum aus.

Der Ordnungsraum Greifswald umfasst das Gebiet der Stadt und das Umland.

Greifswald bildet als Kernstadt einen Entwicklungsschwerpunkt.

Auf den Ebenen der Landes- und Regionalplanung gibt es keine Vorgaben, die speziell für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 - Elisengrund - von Bedeutung sind. Die Ausweisungen auf diesen Ebenen sind allgemeiner Art. Anderweitige Planungen übergeordneter Planungsträger, die unmittelbaren Einfluss auf das Plangebiet haben, sind derzeit nicht bekannt.

3.2 Flächennutzungsplanung

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

Die mit diesem Bebauungsplan beabsichtigte Nutzung für eine Wohnbebauung ist mit der Nachbarschaft als verträglich anzusehen.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald weist im Plan – Entwicklungskonzeption – das Plangebiet als „Mischgebiet, öffentliche Gebäude, Verwaltung, Universität, u. a. mit Maßnahmen zur Umfeldverbesserung und Erholungsvorsorge (Zugänglichkeit zu Erholungsflächen)“ aus und kennzeichnet gleichzeitig den gesamte Bereich als Fläche zum „Abbau von Beeinträchtigungen durch technische, gestalterische und landschaftsbauliche Maßnahmen“.

3.4 Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan

Die Straße „An den Gewächshäusern“, an die das Plangebiet angeschlossen wird, ist als innerörtliche Sammelstraße ausgewiesen. Sie ist eine Zufahrtsstraße zum Einkaufszentrum „Elisenpark“ und bindet an die Koitenhäger Landstraße an. Entlang der Koitenhäger Landstraße verläuft eine Buslinie des ÖPNV.

3.5 Verbindliche Bauleitpläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 - Elisengrund - liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitplanungen vor. Im Umfeld des Plangebietes liegen angrenzend im Süden der Bebauungsplan Nr. 13 - An den Gewächshäusern - und im Westen der Bebauungsplan Nr. 58 - Gut Koitenhagen -.

3.6 Örtliche Planungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 - Elisengrund - liegen derzeit keine anderen örtlichen Planungen vor. Lediglich der benachbarte 12-WE-Wohnblock wird kurzfristig saniert und der endgültigen Nutzung übergeben. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beabsichtigt langfristig den Ausbau der Straße „An den Gewächshäusern“. Eine Planung liegt noch nicht vor.

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ehemals überplante Fläche für die DDR- zeitliche Großinvestition „20- ha- Gewächshausanlage“. Für diese Maßnahme wurden im Bereich östlich der Straße „An den Gewächshäusern“ mehrgeschossige Wohnungsbauten in Blockbauweise geplant und gebaut. Vier Wohnblöcke mit jeweils 12 Wohneinheiten wurden damals fertig gestellt. Der fünfte Wohnblock wurde nur bis zum Rohbau errichtet und als Folge der Wende nicht fertig gestellt. Seitdem ist die Fläche des Planbereiches ungenutzt. Auch landwirtschaftlich wird die Fläche nicht genutzt.

Bodenaufschüttungen, eine Betonplatten- Baustraße sowie eine durch Wildwuchs kaum noch erkennbare Baugrube für den „nächsten Wohnblock“ kennzeichnen das Areal. Das triste Erscheinungsbild der ehemaligen Baustelle wirkt als störendes Element und stellt damit einen städtebaulichen Mischstand dar.

Ursprünglich sollten auf dieser Fläche weitere Wohnungsbauten für die Belegschaft der geplanten Gewächshausanlage entstehen. Aus diesem Grunde sind mit dem damaligen Investitionsvorhaben die erforderlichen verkehrs- und medientechnischen Erschließungssysteme entstanden. Die noch vorhandene Fernwärmeleitung wurde außer Betrieb genommen. Sie wird derzeit demontiert.

Das Plangebiet liegt mit einer Geländehöhe von durchschnittlich 5,70 m über HN über der Hochwasserbemessungsgrenze von 2,90 m über HN des Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V und somit außerhalb der Hochwassergefährdung.

5. Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, am Standort eine städtebaulich geordnete Struktur herzustellen, durch eine kleingliedrige Struktur (Einzel- und Doppelhäuser) den Übergang vom mehrgeschossigen Wohnungsbau zur Gartensparte zu harmonisieren.

Mit der geplanten aufgelockerten Bebauung werden der Siedlungsabschluss und der Übergang in die freie Landschaft fließend vollzogen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Abgeleitet aus der Analyse des Standortes lassen sich folgende Leitsätze für die Planung zusammenfassen:

- Revitalisierung des ehemaligen Baustellenbereiches durch Schaffung eines Wohngebietes mit zukunftsorientierter, individueller Wohnbebauung.
- Integration der geplanten und vorhandenen Wohnnutzung in die städtebauliche Struktur unter Berücksichtigung der gewachsenen Wegebeziehungen.
- Berücksichtigung von ökologischen Prinzipien bei der Realisierung des Projektes, um eine nachhaltige Entwicklung des Standortes zu gewährleisten.

Ausgehend von den genannten Leitsätzen wurde das Städtebauliche Konzept erarbeitet. Grundlage der Planung ist die von West nach Ost verlaufende Haupteerschließungsstraße (Planstraße A), die an die im westlichen Bereich vorhandene Straße „An den Gewächshäusern“ anbindet. Im östlichen Bereich bildet ein Wendehammer (Lastkraftwagen bis 10 m, EAE 85/95) den Abschluss der Straße. Die Erschließung der nördlichen Grundstücke erfolgt über zwei Stichstraßen (Planstraßen B und C).

Das Erschließungssystem nimmt vorhandene Wegebeziehungen auf und gewährleistet durch seine einfache klare Gliederung eine gute Orientierung. Gleichzeitig werden durch die unkomplizierten Straßen- und Wegeführungen geringere Erschließungskosten erwartet.

Von diesem Erschließungssystem ausgehend wurden die zukünftige Bebauung sowie die daraus resultierende Parzellierung geplant.

Nördlich der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) ist auf 11 Grundstücken die Errichtung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern geplant. Größe und Zuschnitt der Flurstücke erlauben großzügige Wohngebäude mit Süd- bzw. Westausrichtung.

Im kleineren südlichen Teil ist eine Hausgruppe geplant. Die Ausrichtung (Erschließung im Norden, Garten im Süden) ist für diese Häuser optimal und sichert eine hohe Wohnqualität für die geplanten Wohnungen.

Insgesamt entstehen nach dem jetzigen Parzellierungsentwurf 15 Wohneinheiten.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Baufelder WA 1 nördlich und WA 2 südlich der Planstraße A wird das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Verkaufsfläche für Einzelhandel zur Versorgung des Gebietes darf gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO 100 m² je Verkaufsfläche nicht überschreiten.

- Begründung

- Standortwahl

- Aus städtebaulicher Sicht stellt sich der derzeitige Zustand der Fläche als erheblicher Missstand dar. Die verbliebene ehemalige Baustelleneinrichtung bildet ein Gefahrenpotential für die Bevölkerung. Eine Nachnutzung des Standortes ist im dringenden Interesse der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und wird zu einer Verbesserung des Ortsbildes beitragen. Die vorhandene Infrastruktur bietet dazu günstige Bedingungen.

- Nutzungsart

- Für Greifswald, wie für viele andere Städte auch, ist ein eindeutiger Trend in der Entwicklung der Wohnstruktur erkennbar. Große Nachfrage besteht nach qualitativ hochwertigem, innerstädtischem Wohnraum. Dabei sind alle Wohnformen, von Mehrfamilienhäusern bis zu den individuellen Wohnformen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) gefragt. Der Investor beabsichtigt auf dem Grundstück dieser Nachfrage nach individuellem Wohnraum mit zum Verkauf bestimmten Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern gerecht zu werden. Insgesamt wird damit gleichzeitig die wirtschaftliche und soziale Infrastruktur der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gestärkt.

- Kapazität

- Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes (Stand März 2008) erarbeitet. Entsprechend dieses Konzeptes ergeben sich für das Plangebiet Kapazitäten von ca. 15 Gebäuden.

- Für die Wohnbauflächen ergibt sich dabei folgende Bilanz:

| Flächenart | Bauland | | GRZ | WE | EW (2,3 EW/W) |
|------------|---------|--------|-----|----|------------------|
| | Brutto | Netto | | | |
| B-Plan 104 | 8624,6 | 7378,9 | 0,4 | 15 | 34,5 |

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Errichtung von Wohnungen im ein- bis zweigeschossigen individuellen Wohnungsbau (Einzel-/ Doppelhäuser und Hausgruppen).

Diese Baufelder befinden sich im engeren Umfeld zu anderen Wohngebieten und sollen dem Wohnen vorbehalten bleiben. Damit soll eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche soll großflächige Verkaufseinrichtungen ausschließen und Nutzungskonflikte vermeiden.

Für die gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen stehen innerhalb der Stadt andere Flächen zur Verfügung. Durch den Ausschluss werden Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie mit angrenzenden Gebieten vermieden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl

In den Nutzungsschablonen wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl einheitlich mit 0,4 festgelegt. Diese Rate darf mit 50 von 100 durch Nebenanlagen überschritten werden.

- **Begründung**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht der gemäß § 17 (1) BauNVO zulässigen Obergrenze der baulichen Nutzung. Sie erfolgte unter Berücksichtigung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauung/ Grundstückszuschnitte und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Sie soll in Verbindung mit den anderen Festsetzungen zur Bauweise eine den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Bebauung sicherstellen.

- Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen

Mit der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m in Verbindung mit maximal zwei Vollgeschossen soll die Höhe der Gebäude auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt werden.

- **Begründung**

Die maximale Geschossigkeit in Verbindung mit einer Obergrenze für die Firsthöhe wurde entsprechend der Zweckbestimmung der Flächen auf der Grundlage der im städtebaulichen Konzept geplanten Bebauung festgelegt. Die Festlegungen berücksichtigen die entsprechenden Werte der angrenzenden Bebauung und sollen eine harmonische Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes sicherstellen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 104 - Elisengrund - wird definiert, dass innerhalb des Plangebietes nur die offene Bauweise zulässig ist.

- **Begründung**

In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß § 22 BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude selbst darf 50 Meter nicht überschreiten. Dies bedeutet, dass keine Gebäude im Plangebiet entstehen können, die durchgängig länger als 50 m sind. Der Grenzabstand richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V). Zudem wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen gesteuert, wo die einzelnen Gebäude innerhalb des Plangebietes errichtet werden können. Das dient einerseits der Optimierung der Flächennutzung innerhalb des Plangebietes, andererseits wird damit Einfluss auf die Gestaltung des Plangebietes genommen.

6.4 Äußere Gestaltung/ Festsetzungen nach LBauO M-V

6.4.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Als Dacheindeckung sind Dachziegel/ Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit zu verwenden.

Solarenergieanlagen sind auch in anderen Farben zulässig.

Bei Dacheindeckungen auf Dächern unter 15° Dachneigung sind auch andere Materialien in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig.

- **Begründung**

Die Festsetzungen nur allein die Dacheindeckung betreffend sollen einen ausreichenden und angemessenen Gestaltungsspielraum für die Anwendung gängiger Haustypen und Dachformen im Plangebiet ermöglichen.

6.4.2 Doppelhäuser

Die Hälften eines Doppelhauses bilden eine bauliche Einheit. Die Einheit dieser Hälften trifft auch auf die äußere Gestaltung zu. Die einheitliche Gestaltung der Fassade und des Daches mit Materialien, Farben und Formen charakterisieren das Doppelhaus und sind daher einheitlich vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

6.4.3 Hausmüllbehälter

Die Stellfläche für die Hausmüllbehälter auf den Grundstücken ist so anzuordnen und durch Einhausungen (Holz, Rankgerüste, Pflanzungen usw.) abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Damit soll verhindert werden, dass der Gesamteindruck des Grundstückes durch Müllbehälter u. ä. beeinträchtigt wird.

6.5 Öffentliche/ Private Grünflächen

Öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich ist lediglich die Verkehrsinsel in der Planstraße A.

- **Begründung**

Auf die Ausweisung von privaten/ öffentlichen Grünflächen wurde verzichtet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes kann ein spezieller Bedarf für gesondert ausgewiesene Grünflächen (z. B. mit der Zweckbestimmung Spielplatz oder Park) nicht abgeleitet werden. Die Begrünung des Plangebietes wird allein dadurch gesichert, dass festgesetzt worden ist, dass die baulich nicht genutzten Bereiche zu begrünen sind.

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

Auf die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft konnte im Plangebiet verzichtet werden. Weder ist es vor Ort notwendig, einen hochwertigen Bestand zu sichern; noch ist es notwendig, für einen potentiellen Eingriff eine Fläche für die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen vorzuhalten. Die Rodung der Pioniergehölze auf einem Teil der Planfläche ist über die Greifswalder Baumschutzsatzung geregelt (Fällgenehmigung und Auflagen für Ersatzpflanzungen).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung entbehrlich. Die Gehölzrodung außerhalb der Fortpflanzungsperiode gilt als Vermeidungsmaßnahme, damit sind alle Handlungen im Zusammenhang der Realisierung des B-Plans zulässig im Sinne des § 42 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (kein Schädigungs- und Störungsverbot),

6.7 Verkehrliche Erschließung

Gemäß Eintragung in der Planzeichnung wurden im Plangebiet 3 Planstraßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Planstraße A verläuft von der Anbindung der Straße „An den Gewächshäusern“ westlich des Plangebietes in östliche Richtung und bildet die Zufahrt für Kraftfahrzeuge zur geplanten neuen Wohnbebauung und dem nachbarlichen Wohnblock.

Das östliche Ende der Planstraße A bildet ein Wendehammer (Lastkraftwagen bis 10 Meter, EAE 85/95). An die Planstraße A binden zwei kleine Stichstraßen (Planstraßen B und C) zur Erschließung des nördlichen Planbereiches an. Die Verkehrsfläche der Planstraße A ist durchgehend mindestens 5,5 m breit. Eine Verkehrsinsel in der Planstraße A mit 2 Pkw-Stellplätzen in Längsaufstellung (Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“) wird die Durchfahrtsbreite der Planstraße A auf 3 m reduzieren und hat so zusätzlich eine verkehrsberuhigende Funktion.

Damit ist ein ungehinderter Verkehrsablauf für den Begegnungsfall LKW-PKW gewährleistet.

Die Verkehrsfläche der Planstraße C besitzt durchgehend eine Breite von 4 m.

Die Kurvenausrundungen erhalten einen Mindestradius von 5 m.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ und ist als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

- **Begründung**

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

6.8 Ver- und Entsorgung

Die Anbindungspunkte der Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet liegen im Bereich der Straße „An den Gewächshäusern“, mit Ausnahme des Regenwassersammlers, der in den Graben an der östlichen Plangebietsgrenze einmündet.

Stromversorgung

An der westlichen Seite der Straße „An den Gewächshäusern“ verläuft ein 0,4 kV Versorgungskabel an das das geplante Stromleitungsnetz angebunden wird. Das derzeitige Versorgungskabel für den benachbarten Wohnblock muss verlegt werden.

Trinkwasserversorgung

Parallel zur Straße „An den Gewächshäusern“ verläuft eine Trinkwasserleitung (AZ DN 150), in deren Kreuzungsbereich mit der Planstraße A die geplante Versorgungsleitung für das Plangebiet (DN 100 PE) angeschlossen wird. Diese Trinkwasserleitung ist auch ausreichend für die Löschwasserversorgung des Plangebietes.

Schmutzentwässerung

Parallel zur Straße „An den Gewächshäusern“ befindet sich eine private Schmutzwasserdruckleitung (DN 100 GG). Diese wird teilweise außer Betrieb genommen und zusammen mit der geplanten Abwasserdruckleitung aus der Planstraße A in die vorhandene Abwasserdruckleitung (DN 500 GG) auf der westlichen Seite der Straße „An den Gewächshäusern“ eingebunden.

Nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten wird die vorhandene Freigefälleleitung für den benachbarten Wohnblock, nach dessen Anschluss an den neuen Entwässerungskanal in der Planstraße A, außer Betrieb genommen.

Die Leitungsführung aller Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt im öffentlichen Straßenraum. Dimensionierungen und Höhenlage werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Regenentwässerung

Alle Grundstücke (Dachflächen und befestigte Flächen auf privaten Grundstücken) werden an die Regenentwässerung angeschlossen. Über einen Freigefällekanal (Beton DN 300) wird das anfallende Regenwasser in den Graben 26/2 eingeleitet.

Löschwasser

Für den Grundschutz der Löschwasserversorgung ist von einem Bedarf von 96 m³ über 2 Stunden (DVGW W 405/ WA, bis 3 Vollgeschosse, Gefahr Brandausbreitung mittel) auszugehen. Dieser Löschwasserbedarf wird aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt. Der Löschbereich umfasst dabei alle im Umkreis von 300 m vorhandenen Entnahmestellen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Anzahl und Lage von eventuell zusätzlich erforderlichen Entnahmestellen im Plangebiet zu prüfen.

Fernwärme

Die vorhandene Bebauung im Umkreis des Plangebietes wurde mittels Fernwärme aus dem Fernwärmenetz der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit Heizenergie versorgt. Die dazugehörige Sockelleitung wird im Rahmen der Erschließung bis zur Koitenhäger Landstraße zurückgebaut. Daraus folgt keine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme.

Gasversorgung

Leitungen der Gasversorgung sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Inwieweit eine wirtschaftliche Versorgung mit Erdgas für die zukünftige Wohnbebauung möglich ist, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG. Für die neu geplante Wohnbebauung erfolgt eine Neuinstallation im unterirdischen, öffentlichen Bauraum.

Müllentsorgung

Der Hausmüll ist über haushaltsbezogene Mülltonnen durch den kommunalen Entsorgungsbetrieb zu entsorgen. Zu diesem Zweck sind entsprechende Plätze auf den Grundstücken bereitzuhalten. Die Anlieger der Grundstücke an der Planstraße B und C, müssen am Tag der Abholung die Müllbehälter im Bereich der Planstraße A auf den dafür vorgesehenen Flächen bereitstellen.

6.9 Zuordnungsfestsetzungen

Der B-Plan Nr. 104 – Elisengrund – wird nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Mit diesem Verfahren entfällt die Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt. Damit entstehen in diesem Zusammenhang keine zusätzlichen Maßnahmen.

7. Immissionsschutz

Die auf den Planbereich einwirkenden Schallimmissionen gehen, bedingt durch die örtliche Lage, im Wesentlichen von 2 Emissionsquellen aus. Das sind der Straßenverkehr auf der Straße „An den Gewächshäusern“ und die Gewerbeeinheiten westlich der Straße „An den Gewächshäusern“ (Tankstelle mit Kraftfahrzeug-Waschanlage sowie der sich im Bau befindende LIDL-Markt).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan des Büros für ingenieurphysikalische Messungen GmbH (BIG-M), vom 14.05.2008) wurden die Geräuscheinwirkungen betrachtet und in einer Schallimmissionsprognose berechnet.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch den Straßenverkehr die anzusetzenden Orientierungswerte der [DIN18005] für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts) im Zeitbereich tags und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten werden.

Die Ergebnisse der von den Gewerbebetrieben ausgehenden Geräuschimmissionen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte in der Tagzeit nicht überschritten werden. Im Beurteilungszeitraum Nacht sind Überschreitungen um bis zu 5,6 dB zu erwarten.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Planbereiche mit schalltechnischen Anforderungen wurden

deshalb Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach [DIN 4109] in der Planzeichnung ausgewiesen.

8. Grünordnung

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 104 – Elisengrund – erfolgte gemäß Beschluss der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 18.02.2008 im beschleunigten Verfahren. Im genannten Verfahren wird durch den Gesetzgeber auf die Erstellung des Umweltberichtes und des Grünordnungsplanes verzichtet. Gleichzeitig entfällt die Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich bedingt durch Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben.

9. Hochwasserschutz

Im Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern vom Juli 1995 wurde der Bemessungshochwasserstand für das Gebiet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit 2,90 m über HN festgelegt.

Das Plangebiet erreicht im Bestand eine Höhe von 5,50 m bis 6,00 m über HN, wobei der größte Teil des Gebietes eine Höhe 5,80 m über HN erreicht. Damit liegt das Plangebiet über der Hochwasserbemessungsgrenze von 2,90 m über HN und somit außerhalb der Hochwassergefährdung.

10. Baugrund

Im Rahmen einer Bebaubarkeitsuntersuchung für das Plangebiet durch das Ingenieurbüro Gusen vom 29.04.2008 wurden folgende Baugrund- und Wasserverhältnisse festgestellt:

Der anstehende bindige Boden unter einer geringmächtigen Aufschüttung ist für die Lastaufnahme der geplanten künftigen Bebauung geeignet. Sonder- oder Tiefengründungen sind für die künftige Bebauung und für die Erschließungsanlagen nicht erforderlich. Der Grundwasserstand ist korrelierend mit dem Wasserstand im Graben 26/2 mit einer Höhe von ca. 3,50 m über HN (2 m unter geplantem Gelände) zu erwarten.

11. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine vormals als Wohnungsbaustandort für die damalige geplante Gewächshausanlage weiterentwickelt. Die zurzeit vorhandene Lücke in der Bebauungsstruktur wird geschlossen und für den Wohnungsbau nutzbar gemacht. Das Angebot an attraktivem innerstädtischen Wohnraum, insbesondere im Bereich des individuellen Wohnens, wird in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit großem Interesse angenommen. Der Abwanderung von jungen Familien mit Kindern in das Umland der Universitäts- und Hansestadt kann punktuell entgegengewirkt werden. Auf die Ausweisung von Wohnflächen im Umfeld der Universitäts- und Hansestadt Greifswald kann dadurch verzichtet werden. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch findet nicht statt.

Durch die teilweise Integration des vorhandenen Bestandes an Bäumen und Gehölzen in die Bebauungsstruktur kann der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert werden.

Für die umgebende Bebauung des Plangebietes bedeutet die geordnete Entwicklung der Fläche eine Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Durch den damit verbundenen Rückbau der noch vorhandenen Baustelleneinrichtung wird ebenfalls ein bestehendes Gefahrenpotential beseitigt.

12. Sonstige Fachplanungen

Für die Fläche des Planungsgebietes ist keine Belastung durch Munition und andere Kampfmittel bekannt. Der Bereich wird als nicht kampfmittelbelastet eingeschätzt. Bedingt durch Lage außerhalb des historischen Stadtkerns von Greifswald sind für das Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Sollten wider Erwarten archäologische Funde/ Fundstellen im Rahmen der Erdarbeiten entdeckt werden, sind diese zu unterbrechen

und die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis zu den Erdarbeiten ist im Bebauungsplan im Text (Teil B) als „Nachrichtliche Übernahme“ aufgenommen.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen und sonstige Maßnahmen im Sinne des BauGB sind für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Die zu überplanenden Flächen sowie die für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabensträgers, welcher mittels städtebaulichen Vertrages gebunden worden ist.

14. Städtebauliche Daten

| Objektart | Bemerkung | Fläche (m ²) | Flächenanteil an BG (%) |
|------------------------|---|---------------------------|-------------------------|
| Gesamtfläche | | | |
| Summe: | | 10.044,1 | 100 |
| Allgemeine Wohngebiete | WA 1 WA 2 | 5.816,3 1.561,8 | |
| Summe: | | 7.378,1 | 73 |
| Verkehrsflächen | Geplante Straße Vorhandene Straße Freihaltestreifen | 1.193,3 273,7 331,1 | |
| Summe: | | 1.798,1 | 18 |
| Wasserfläche | Graben | | |
| Summe: | | 835,4 | 8 |
| Öffentliche Parkfläche | PKW-Stellplätze | | |
| Summe: | | 32,55 | 1 |

15. Kosten

Für die verkehrs- und leitungstechnische Erschließung im Bebauungsplan Nr. 104 - Elisengrund - sind Kosten in Höhe von 144.000 € kalkuliert. Davon entfallen auf Verkehrsanlagen 95.000 € und auf Ingenieurbauwerke (Leitungssysteme) 49.000 €. Der Kostenbezug pro Quadratmeter Grundstücksfläche (Nettowohnbauland) beträgt 19,38 €/m².

Der Kostenbezug pro Quadratmeter Straßenfläche beträgt 132,16 €/m²

Für externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehen keine Kosten (beschleunigtes Bebauungsplanverfahren).

Mit dem Bebauungsplan sind keine Kosten für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald verbunden. Mittels eines städtebaulichen Vertrages wurde die Übernahme der Planungskosten gesichert.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald, den 22.07.2009

gez. König
Der Oberbürgermeister