

Anlage 3 zum Beschluss Nr. B155-10/05 vom 02.05.2005

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 der Hansestadt Greifswald

- Lange Reihe / Steinstraße -

Begründung

ohne Umweltverträglichkeitsprüfung

Abteilung Stadtplanung
Gustebiner Wende 12
Bearbeiterin: Andrea Henning
Tel.: 524234

Stand Januar 2005

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete und örtliche Planungen
4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
5. Städtebauliche Konzeption
6. Prüfung der Umwelterheblichkeit (§1a BauGB)
7. Umweltbericht (§2a BauGB)
8. Bewertung und Abwägung der Umweltauswirkungen (§ 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

9. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 9.1 Art der baulichen Nutzung
 - 9.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 9.4 Äußere Gestaltung
 - 9.5 Private Grünflächen
 - 9.6 Verkehrliche Erschließung
 - 9.7 Ver- und Entsorgung

10. Sonstige Fachplanungen
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
12. Städtebauliche Daten

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr.16 –"Lange Reihe / Steinstraße" ist es, für das Flurstück 312/1 in der Fleischervorstadt Planungsrecht für Reihen- und Mehrfamilienhäuser zu schaffen. Damit soll der Nachfrage nach Reihenhäusern und innerstädtischen Wohnungen nachgekommen werden. Gleichzeitig kann die urbane Verdichtung der Fleischervorstadt vorangetrieben werden, der großes öffentliches Interesse im Rahmen der Stadtplanung der Hansestadt Greifswald gilt. Aus städtebaulicher Sicht ist die Entwicklung der Fleischervorstadt von großer Priorität. Als einem Herzstück der Stadt kommt ihr repräsentativer Charakter zu. Ebenso trägt sie stark zur Identifikation der Bürger mit ihrem Heimatort bei.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Hansestadt Greifswald, im Stadtteil "Fleischervorstadt". Im Westen wird es begrenzt von der Steinstraße, im Osten von der Lange Reihe. Im Norden formen die Flurstücke 308 und 311 die Grenze des Gebietes. Im Süden begrenzen die Flurstücke 313 und 315/1 das zu beplanende Gebiet. Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst das zurzeit unbebaute Flurstück 312/1 mit einer Fläche von ca. 4000 qm.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.16 - Lange Reihe / Steinstraße - in Greifswald strebt die Stadt die Umsetzung der im Rahmen des Flächennutzungsplanes formulierten Planungsziele an.

Die urbane Architektursprache der Fleischervorstadt ist unbedingt erhaltenswert. Daher muss sich jede Neuplanung sehr stark am Bestand orientieren, wofür die Hansestadt Greifswald mit der Gestaltungssatzung Fleischervorstadt vom Januar 1999 Sorge getragen hat. Der Bebauungsplan Nr.16 - Lange Reihe / Steinstraße - ist nur im Zusammenhang mit der genannten Gestaltungssatzung anzuwenden. Die folgende Begründung zum Bebauungsplan Nr.16 - Lange Reihe / Steinstraße - geht nicht im Einzelnen auf die gestalterischen Details ein, um Wiederholung zu vermeiden. Es wird hiermit jedoch ausdrücklich auf die Vorschriften und Leitbilder der Gestaltungssatzung Fleischervorstadt im Hinblick auf jedwede Gestaltungselemente, wie z.B. Fensterformate, Fassadenelemente, Farbgestaltung, etc., hingewiesen. Es soll an dieser Stelle zusätzlich erwähnt werden, dass die an der Steinstraße gelegenen Grundstücke des Plangebietes in das Teilgebiet A der Gestaltungssatzung Fleischervorstadt fallen, die an der Lange Reihe liegenden Grundstücke jedoch ins Teilgebiet B. Daraus leiten sich unterschiedliche Gestaltungsvorschriften innerhalb des Planungsgebietes ab.

Mit dem Instrument des Städtebaulichen Vertrages verpflichtet die Hansestadt Greifswald den privaten Eigentümer des zu beplanenden Flurstückes 312/1 den Bebauungsplan Nr.16 - Lange Reihe / Steinstraße - gem. § 11 BauGB zu erstellen.

Als Plangrundlage gilt der vorhandene Katasterplan für das Flurstück 312/1 und die angrenzenden Gebiete.

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Wie bereits beschrieben, liegt das zu beplanende Gebiet der Hansestadt Greifswald in der Fleischervorstadt, einer Stadterweiterung des 19. Jahrhundert. Die neoklassizistische Fleischervorstadt mit ihrem sehr städtischen Charakter bildet heute einen Teil des Stadtzentrums Greifswalds.

Seit dem Abriss des ehemaligen VEB Gartenbau Greifswald im Frühjahr 2003 steht das Plangebiet leer. Dieser war 1992 in den Konkurs gegangen und hatte den Betrieb eingestellt. Die baulichen Reste wurden vom Eigentümer abgerissen und fachgerecht entsorgt. Bis 1955 befand sich das Plangebiet im Besitz der Gärtnerei Henke. Das Gelände gehört seit Juni 1995 dem jetzigen privaten Eigentümer.

5. Städtebauliche Konzeption

Die Stadt Greifswald beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr.16 - Lange Reihe / Steinstraße - Wohnbauland im Stadtzentrum Greifswalds zu schaffen. Der Wohngebietscharakter der Fleischervorstadt soll erhalten und verdichtet, sprich die Baulücken geschlossen werden.

Einer Anhebung des Verkehrsaufkommens soll entgegen gewirkt werden. Daher ist die Erschließungsstraße nicht als Durchgangsstraße geplant und als private Fläche vorgesehen.

In der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet befinden sich auch heute noch kleinere Gewerbebetriebe. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese sich erweitern, da sie sich innerhalb eines Wohngebietes befinden.

6. Prüfung der Umwelterheblichkeit (§1a BauGB)

Die Umweltverträglichkeitsprüfung für bauplanungsrechtliche Vorhaben ist gem. UVPG ab einer Größe von 10 ha neu zu versiegelnder Fläche vorgeschrieben.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,44 ha, wovon ca. 0,05 ha für die private Straßenverkehrsfläche vorgesehen ist und ca. 0,19 ha für die Hochbebauung bei einer GRZ von 0,4. Hieraus ergibt sich eine Neuversiegelung von ca. 0,13 ha.

Eine Kummulierung dieses Bebauungsplanes mit anderen Vorhaben, wodurch die Obergrenzen überschritten werden, liegt nicht vor.

Eine UVP-Pflicht oder eine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung liegt somit für den Bebauungsplan Nr.16 -Lange Reihe / Steinstraße - nicht vor.

7. Umweltbericht (§2a BauGB)

Hochwasser

Der Bemessungshochwasserstand des Generalplans Küsten- und Hochwasserschutz M/V liegt bei 2,90m über HN. Im Bereich des Planungsgebietes liegt das Geländeneiveau bei ca. 5m über HN, so dass hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

Baugrund

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Bebaubarkeitsuntersuchung des Baugrundes in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen seit März 2004 vor. Einer Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern in vorgeschlagener Dichte im Plangebiet steht grundsätzlich nichts im Wege.

Bei den punktuellen Bodenaufschlüssen wurden Böden erkundet, die durch unterschiedliche Tragfähigkeitseigenschaften gekennzeichnet sind. Die im oberen Abschnitt der Bodenprofile (überwiegend bis rd. 2 m unter OKG) erbohrten locker gelagerten anthropogen beeinflussten Auffüllböden (mit sehr heterogener Kornzusammensetzung und wechselndem Humusgehalt) sind sehr gering tragfähiger Baugrund. Auf Grund der hohen Kompressibilität bzw. dem Langzeitsetzungsverhalten sollten diese Böden nicht für einen Lastabtrag aus dem geplanten Bauwerk genutzt werden.

Sowohl für die Erschliessung als auch für die Errichtung von Hochbauten muss bis zu einer Tiefe von durchschnittlich 2m der Boden im Plangebiet ausgetauscht oder nachverdichtet werden. Da eine Unterkellerung der Hochbauten vorgesehen ist, sind im Bereich der Hochbauten keine weiteren Massnahmen erforderlich. Für eine gesicherte Gründung der geplanten Erschließungsstraße sind die oben genannten Maßnahmen durchzuführen.

Schallimmissionsprognose

Im Geltungsbereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes sind an den straßenzugewandten Hausfassaden der Bebauung Außenbauteile mit einem bewerteten Luftschalldämm-Maß R_w , res. von mind. 30 dB zu verwenden. Diese entsprechen dem gegenwärtigen Stand der Bautechnik, d.h. Lärmpegelbereich II, sodass es keiner zusätzlichen Festsetzung bedarf.

Die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sind nach Möglichkeit an der lärmabgewandten Seite unterzubringen. Wo dies nicht möglich ist, sind in Schlafräumen zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden.

Außenwohnbereiche sind aufgrund der vorgeschriebenen geschlossenen Bauweise an der lärmabgewandten Seite des Wohnhauses angeordnet. Hier sind niedrigere Beurteilungspegel im Bereich 5 bis 10 dB(A) zu erwarten. Somit ist die Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte gewährleistet.

Von den vorhandenen Gewerbebetrieben ist davon auszugehen, dass hier keine großen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine Erweiterung dieser Betriebe ist nicht möglich, da sie sich in einem Wohngebiet befinden. Damit gilt hier der Bestandsschutz für die Betriebe.

Bei der baulichen Entwicklung des Plangebietes ist sicher zu stellen, dass der unvermeidbare Baulärm auf ein geringes im Bauhandwerk bei ähnlichen Vorhaben übliches Maß beschränkt wird, um die angrenzenden und neu entstehenden Wohnnutzungen nicht über das allgemein übliche Maß hinaus zu belasten.

Angrenzende Bebauung

Die kurzfristigen und längerfristigen Auswirkungen auf den angrenzenden schützenswerten Baubestand lassen sich zu diesem Zeitpunkt nur schwerlich voraussehen. Die

Gefahr von Schäden an den angrenzenden Häusern aufgrund von Erschütterungen und des Absackens der Fundamente ausgelöst durch Bautätigkeit im Plangebiet lässt sich durch fachgerechtes Vorgehen weitestgehend ausschließen. Im zukünftigen Verlauf der Planung und Durchführung der Bauvorhaben ist auf die Sicherung des umliegenden Bestandes große Sorgfalt zu verwenden.

Altlasten

Das Gutachten zu Bodenverunreinigungen wies leichte Verunreinigungen im Bereich der ehemaligen Schornsteine auf. Im Zuge der Abbrucharbeiten ist der Boden an den betroffenen Stellen fachgerecht beseitigt worden. Der Rest des Plangebietes weist keine Verunreinigungen auf. Die Verunreinigungen stellten die Bebaubarkeit des Plangebietes zu keinem Zeitpunkt in Frage.

Bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten sind Abfälle soweit wie möglich zu vermeiden, bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Nur bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit sind Abfälle über zugelassene Transporteure genehmigten Abfallentsorgungsanlagen anzuliefern.

Für anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle sind diesbezüglich Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Uckermünde einzuholen.

Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept stellt sicher, dass unversiegelte Flächen zur Versickerung von Regenwasser erhalten, bzw. bereitgestellt werden. Die im Bereich des Stadtzentrums übliche Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser in das städtische Kanalisationssystem ist auf das geringstmögliche Maß zu beschränken, kann jedoch nicht vollständig verhindert werden. Um vorteilhaft auf diese Tatsache einzuwirken, wird bei der Anlage der PKW Stellplätze eine nicht versiegelte Oberfläche geplant und zusätzlich die Baufeldtiefe gering gehalten, so dass unversiegelte Grundstücksfläche zur Versickerung genutzt werden kann.

Auf den privaten Grundstücken wird die Anpflanzung von mindestens einem mittelgroßkronigen Baum oder eines hochstämmigen Obstgehölzes festgesetzt. Die Abgrenzung der Grundstücke soll, wenn durch die Bewohner als nötig empfunden, durch Hecken erfolgen. Bei Anordnung von Zäunen sind diese durch Heckenpflanzungen zu ergänzen.

Damit soll erreicht werden, dass innerhalb des Plangebietes ein Grünverbund zu erkennen ist, so dass das Gebiet als Ganzes zusammenwächst. Mit diesen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff innerhalb des B-Plangebietes ausgeglichen werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen außerhalb der künftig privaten Grundstücksflächen erfolgt durch den Eigentümer, die Kosten für die Herstellung sind in die Gesamtkostenermittlung im Zusammenhang mit der Erschließung bzw. dem Grundstückskaufpreis einbezogen. Daher ist eine Zuordnungsfestsetzung in Anwendung der Regelung des § 8a BnatSchG nicht erforderlich.

8. Bewertung und Abwägung der Umweltauswirkungen (§ 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Im Falle des vorliegenden Plangebietes lassen sich die mittelbaren und unmittelbaren Auswirkungen eines Bauvorhabens im vorgeschlagenen Rahmen unverhältnismäßig gut voraussagen. Da weder eine ortsuntypische Nutzung noch Bebauungsstruktur vorgeschlagen wird, bleiben die Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Luft, Klima und Landschaft im ortsüblichen, akzeptierbaren Bereich im Hinblick darauf, dass durch die Bereitstellung von Wohnraum ein notwendiger Gewinn für die menschliche Gemeinschaft entsteht. Aufgrund dessen, dass das Plangebiet seit dem 19. Jahrhundert kontinuierlich bebaut war, werden keine natürlichen landschaftlichen Ressourcen für die Bereitstellung von Wohnraum geopfert, sondern bestehende Flächen verdichtet.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu vermeiden. Das vorgestellte Grünordnungskonzept wirkt diesen entgegen und legt Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft fest. Mit diesen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff innerhalb des B-Plangebietes ausgeglichen werden. Gleichzeitig soll bei der zukünftigen Planung und Bautätigkeit darauf geachtet werden, den Erschließungsaufwand so gering wie möglich zu halten.

Abschließend bleibt zu erwähnen, daß durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.16 - Lange Reihe / Steinstraße - hervorgerufene ungünstige Auswirkungen auf Natur und Umwelt aufgewogen werden durch den gesellschaftlich positiven Aspekt der Bereitstellung von Wohnraum im Stadtzentrum und der Pflege des historischen Stadtbildes. Hierdurch wird der Zersiedelung der natürlichen Landschaft entgegen gewirkt.

9. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Bebauungsgebiet wird die Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen damit vorwiegend dem Wohnen. Vorgesehen ist die Errichtung von Mehrfamilien- und Reihenhäusern.

Zulässig sind ebenfalls die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die Inanspruchnahme durch diese Nutzungen darf jedoch 50% der Bruttogeschossfläche nicht übersteigen. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Charakter des Wohngebietes erhalten bleibt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 BauN-VO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig sind.

Der Ausschluss dieser Nutzungen ist in dem Planungsziel begründet, vorrangig Wohnraum zu schaffen und dem historischen Kontext Rechnung zu tragen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die an der Steinstraße liegenden Grundstücke wird eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ festgelegt. Für die an der Lange Reihe gelegenen Grundstücke gilt ebenfalls eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$. Mit diesen Festsetzungen wird erreicht, dass nur die Flächen auf den Grundstücken versiegelt werden, die für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke unbedingt erforderlich sind. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass eine städtische Bebauung entstehen kann, damit der urbane Charakter der Fleischervorstadt erhalten bleibt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 4 Vollgeschosse an der Steinstraße und 3 Vollgeschosse an der Lange Reihe festgesetzt, um dem ortsüblichen Maß der baulichen Nutzung zu entsprechen. Durch textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass die entstehenden Gebäude entlang der Lange Reihe eine maximale Traufhöhe von 8,9m und eine maximale Firsthöhe von 14,0m nicht überschreiten. Damit ist trotz allem eine optimale Dachgeschossausnutzung gewährleistet. Die maximale Firsthöhe wird entlang der Steinstraße auf 15m festgesetzt, die maximale Traufkante auf 12,7m. Maximale Firsthöhen und Traufkanten richten sich im gesamten Planungsgebiet streng nach dem angrenzenden Bestand. Im Bauantrag sind die Traufkanten und Firsthöhen der benachbarten Gebäude anzugeben. Sie dienen als Grundlage für die planungsrechtliche Genehmigung des Neubaus. Damit sollen unangemessen hohe Gebäude vermieden und eine harmonische Eingliederung in den Bestand garantiert werden.

Das städtebauliche Konzept strebt eine Kontinuität der städtischen Dichte des Bestandes der Fleischervorstadt im Plangebiet an. Die Festlegung der Firsthöhe und der Traufkante als Höchstmaß regelt die Höhenabwicklung der Gebäude für das Gebiet.

Als Dachform im gesamten Planungsgebiet wird das Satteldach oder das ein- oder zweihüftige Mansarddach festgelegt. Im Hinblick auf die Ausbildung von Gauben und Risaliten wird auf die Gestaltungssatzung Fleischervorstadt vom Januar 1999 hingewiesen. Die Dachneigung eines Satteldaches im gesamten Planungsgebiet darf bis zu einer Gebäudetiefe von 10 m nicht mehr als 45 Grad betragen. Bei Gebäudetiefen von mehr als 10 m darf die Neigung der Satteldächer 30 Grad nicht überschreiten. Mansarddächer müssen eine Neigung zwischen 55 und 70 Grad aufweisen. Auf Nebengebäuden, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind, dürfen Dächer mit einer Neigung kleiner 15 Grad ausgebildet werden.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Planungsgebiet sind Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise zulässig. Im Hinblick auf Fassadenproportionen und -breiten, Einfahrten und Sockelausbildung wird auf die Gestaltungssatzung Fleischervorstadt vom Januar 1999 verwiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken sich gemäß der Planfestsetzung der geschlossenen Bauweise über die gesamte an der Straße gelegene Grundstücksbreite. Lediglich die Tiefe der Baufelder wird auf 19 m an der Lange Reihe und 17 m an der Steinstraße begrenzt, um einem zu hohen Versiegelungsgrad des Bodens vorzubeugen.

9.4 Äußere Gestaltung

Detaillierte gestalterische Festsetzungen sind der Gestaltungssatzung Fleischervorstadt vom Januar 1999 zu entnehmen.

9.5 Öffentliche und private Grünflächen

Im Zuge der ausschließlich privaten Erschließung des Plangebietes gibt es lediglich private Grünflächen. Es werden ein privater Fuß- und Radweg, ein privater Parkstreifen und ein privater Spielplatz in einer Größe von ca. 80 qm auf dem Flurstück 312/1 bereitgestellt. Diese Flächen sind in den Randbereichen zu begrünen. Der Spielplatz soll der Versorgung der Kinder des B-Plangebietes Nr. 16 - Lange Reihe / Steinstraße - dienen. Die Befestigung der Stellplätze und Wege kann in wassergebundener Decke, weitfugigem Pflaster oder Rasengittersteinen erfolgen. Die beschriebenen Flächen bilden ein zusammenhängendes Netzwerk einer grünen Erschließung und wachsen mit den privaten Gärten zu einem parkähnlichen Kern im Inneren des Bebauungsplangebietes zusammen.

Auf den privaten Grundstücken wird die Anpflanzung von mindestens einem mittelgroßkronigen Baum oder eines hochstämmigen Obstgehölzes festgesetzt. Die Abgrenzung der Grundstücke soll, wenn durch die Bewohner als nötig empfunden, durch Hecken erfolgen. Bei Anordnung von Zäunen sind diese durch Heckenpflanzungen zu ergänzen. Damit soll erreicht werden, dass innerhalb des Plangebietes ein Grünverbund zu erkennen ist, so dass das Gebiet als Ganzes zusammenwächst. Die Flächen für den ruhenden Verkehr, der Fuß- und Radweg und der Spielplatz sind mit unversiegelten Oberflächen anzulegen und an den Rändern zu begrünen. Derart gestaltet wachsen diese Flächen mit den privaten Gärten zusammen und bilden ein grünes Netzwerk, das der Versickerung von Oberflächenwasser dient.

9.6 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lange Reihe.

Innerhalb des Plangebietes werden die privaten Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über eine 4,75m breite Stichstraße von der Lange Reihe. Diese Stichstraße versorgt eine 6 m breite Parkstraße. Die Erschließung für den Fußgänger und Fahrradfahrer erfolgt über verschiedene, in das Grünkonzept einzubeziehende, Fußwege von der Steinstraße und entlang der Stichstraße von der Lange Reihe kommend. Im Sicherheitsinteresse sind diese verschließbar.

Im Bereich der Parkstraße werden Aufstellmöglichkeiten für Müll- und Wertstoffbehälter vorgesehen.

Am "Platz der Freiheit", ca. 450m vom Planungsgebiet entfernt, befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV. Es wird aufgrund der geringen zukünftigen Einwohnerzahl des Planungsgebietes angenommen, dass diese Haltestelle zur Versorgung auch in Zukunft ausreichen wird.

9.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Erdgas und Elektroenergie ist grundsätzlich möglich. Die äußere Erschließung bis zur Lange Reihe ist bereits vorhanden. Entsprechende Vereinbarungen sind durch den Erschließungsträger sicherzustellen. Eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme wäre ebenfalls unproblematisch möglich. Die äußere Erschließung in der Steinstraße und in der Langen Reihe ist bereits vorhanden.

Für die trinkwasserseitige Versorgung des Gebietes sind in der Steinstraße Trinkwasseranschlussleitungen in PE 50 vorverlegt worden. Die zukünftige Bebauung an der Langen Reihe wird von der Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 -Lange Reihe - versorgt. Das Konzept muss im weiteren Verfahren mit den Wasserwerken abgestimmt werden.

Im Bereich der Steinstraße und der Langen Reihe liegen öffentliche Schmutzwassersammler, so dass für das B-Plangebiet eine Anschlussmöglichkeit gegeben ist. Die Planung muss mit den Abwasserwerken abgestimmt werden.

Die Telekom AG beabsichtigt, in dem Gebiet ihr Netz auszubauen bzw. zu erweitern.

Es ist vorgesehen, dass die Anlieger an der Stichstraße am Versorgungstag die Abfallbehälter an die Erschließungsstraße (Lange Reihe) bringen, da die Müllfahrzeuge, abhängig von ihrer zukünftigen Ausführung, die Stichstraße nicht befahren könnten.

10. Sonstige Fachplanungen

Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können.

Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nachrichtliche Übernahmen

In unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes sind mehrere Bau- und Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnung bisher nicht ermittelt werden konnte.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Gvbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen entfallen, da sich das Plangebiet als Ganzes in privatem Besitz befindet.

12. Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes	ca. 0,44 ha	100%
davon Nettowohnbauland	ca. 0,19 ha	44,6%
davon Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	ca. 0,25 ha	55,4%
davon private Verkehrsfläche	ca. 0,05 ha	11,4%
davon private Grünfläche	ca. 0,15 ha	34,1%

Es wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet 3 bis 4 Gebäude als Mehrfamilienhäuser und ca. 10 Gebäude als Reihenhäuser errichtet werden können. Bei einer Zugrundelegung von 10 Wohnungseinheiten pro Mehrfamilienhaus und einer Wohnungseinheit pro Reihenhaus und bei einer angenommenen Wohnungsbelegungsziffer von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich eine Einwohnerzahl von ca. 125 Einwohnern.

Hansestadt Greifswald, den 02.05.2005

gez. König
Der Oberbürgermeister