

Anlage 3 zum satzungsändernden Beschluss

Planbegründung

zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 21 - Gewerbegebiet Grimmer Straße Süd - Ziegelhof

Planungsziel

Ziel der Erarbeitung des B-Planes Nr. 21 ist ein kurzfristiges Gewerbeflächenangebot für kleine Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe. Der Anteil des produzierenden Gewerbes soll über 50 % liegen. Zur Förderung gerade der kleinen und mittleren Betriebe stehen öffentliche Gelder für die Erschließungsmaßnahmen zur Verfügung, so dass eine entsprechend günstige Gestaltung der Kosten für den Grundstückserwerb möglich ist.

Das künftige Gewerbegebiet liegt günstig zu den Wohnstandorten entlang der Grimmer Straße und der Loitzer Landstraße. Es ist verkehrlich gut erreichbar, insbesondere unter Berücksichtigung der zukünftigen Westumgehung.

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen wegen des Eingriffs in die Natur und Landschaft sind ebenso vorgesehen wie gestalterische Vorgaben für die baulichen Anlagen, so dass damit die Voraussetzungen für die Entstehung eines qualitativ guten Stadtquartiers gegeben sind.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt im Norden durch die Grimmer Landstraße, im Osten durch die Straße zum ehemaligen VEG (Mühlenweg) im Süden ebenfalls durch eine Plattenstraße zum ehemaligen Volkseigenen Gut sowie im Westen durch den Graben 23.

Insgesamt soll das 6 ha große Gewerbegebiet "Ziegelhof", das auf städtischem Grund und Boden realisiert wird und von daher auch keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich macht, dringend erforderliche Bauflächen für das private Kleingewerbe anbieten. Wegen der häufig noch ungeklärten Eigentumsfrage kommen für diese kleinen Handwerks- und Gewerbebetriebe in nur wenigen Fällen Standorte in den bebauten Bereichen in Frage. Mit diesem Gewerbegebiet können gleichzeitig wohnungsnah Arbeitsplätze angeboten werden, die aus städtebaulicher Sicht besonders günstig zu bewerten sind. In Größe und Struktur entspricht dieses Gewerbegebiet dem Stadtteil Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung.

Einordnung der Planung

Das Gewerbegebiet "Ziegelhof" an der Grimmer Landstraße ist abgeleitet aus dem gesamtstädtischen Rahmenplan, der als informelles Planungsinstrument derzeit Flächennutzungsplanersatz ist. Die drei gesamtstädtischen Rahmenpläne "Natur und Landschaft", "Versorgungsbereiche" und "Konflikteplan" wurden von der Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald am 18.12.1991/20.02.1992 beschlossen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Gebiet Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist im gesamten Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist in den Bereichen der eingeschossigen Bebauung mit 0,8 und in den Bereichen mit zweigeschossiger Bebauung mit 1,2 festgesetzt. Entlang der Grimmer Landstraße und dem Mühlenweg ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen, wobei die Traufhöhe 5,0 m über Gelände und die Firsthöhe 7,5 m über Gelände nicht überschreiten darf.

Für alle anderen Bereiche ist eine zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß festgesetzt, hier darf die Traufhöhe 8,0 m über Gelände und die Firsthöhe 12,0 m über Gelände nicht überschreiten.

Für das gesamte Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Art und Maß der festgesetzten baulichen Nutzung orientieren sich dabei an Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung:

Das umgebende Gebiet entlang der Grimmer Landstraße ist als MI-Gebiet einzustufen, ebenso entlang des Mühlenweges. Art und Maß der Nutzung im Bebauungsplan Nr. 21 entlang der Grimmer Straße und entlang des Mühlenwegs sind so gewählt, dass sie keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung und Nutzung entlang des Mühlenweges und der Grimmer Straße ergeben. Insbesondere in diesem Grenzbereich zwischen MI- und GE-Gebieten ist eine verträgliche Darstellung von Gebäudehöhe, Baumasse, Betriebsimmissionen und sonstigen verkehrlichen Immissionen das Ziel der Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan. Westlich des Gewerbegebietes liegt die Produktionsstätte des VE Gutes im Außenbereich. Insoweit ergibt sich eine städtebaulich gute und planungsrechtlich richtige Verknüpfung des Gewerbegebietes "Ziegelhof" mit der Nachbarbebauung. Zu berücksichtigen ist dabei weiterhin, dass in diesem Gewerbegebiet nur kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen. Dies kann auch im Übrigen bei der Vergabe der Grundstücke durch die Stadt sichergestellt werden.

Im westlichen Teil des Plangebietes wurden fälschlicherweise Grundstücksgrenzen eingetragen, die keinen Bezug hatten zur Bildung von Grundstücken für die zukünftigen Nutzer. Mit der Wegnahme dieser Grundstücksgrenzen ergibt sich automatisch eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen, die aber keinen Einfluss haben auf das Maß der Nutzung. Die Grundzüge der Planung wurden in keinster Weise berührt.

Schallschutz

Als Grundlage für die Berechnung der Lärmimmissionen, die von der Grimmer Landstraße ausgehen, wurden neueste Verkehrszählungen vom Juni 1992 herangezogen:

Danach weist die Grimmer Landstraße im hier betrachteten Abschnitt eine Belastung von etwa 4.675 Kfz/ 24 Std. auf. Der Lkw-Anteil liegt bei etwa 10% tagsüber und nachts bei 20%. Die maßgebliche stündliche Verkehrsbelastung gemäß DIN 18 005 (1987) liegt dann bei 280 Kfz tagsüber und 37 Kfz nachts. Daraus ergeben sich bei einer Geschwindigkeit von 55 km/h und 10 m Abstand zwischen Fahrbahnrand und nördlichem Baugebietsrand Immissionswerte von 65 dB(A) tagsüber und von 60 dB(A) im Zeitraum von 22.00-6.00 Uhr.

(Die Prognosen des in der Aufstellung befindlichen Verkehrsentwicklungsplanes gehen nach dem Bau der Westumgehung von einer deutlichen Entlastung der Grimmer Landstraße in diesem Abschnitt aus.)

Somit wird tagsüber der Planungsrichtpegel der DIN 18 005 von 65 dB(A) am Baugebietsrand eingehalten.

Die Überschreitung des nächtlichen Richtpegels von 5 dB(A) ist vertretbar, da die ansiedlungswilligen Kleinbetriebe nicht in Nachtschichten arbeiten und die Einhaltung des empfohlenen nächtlichen Pegels zu einem unvermeidbaren Abrücken der gewerblichen Nutzung von der Landstraße geführt hätte mit der Folge, dass hier nicht - städtische Grundstücke überplant werden müssten, die aber nicht so schnell einer Bebauung und Erschließung zugeführt werden konnten. Wegen der zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel war aber ein schnelles Planverfahren und eine schnelle Erschließung des Gewerbegebietes Voraussetzung.

Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet "Ziegelhof" liegt an der Grimmer Landstraße (L 26), die in diesem Abschnitt als innerörtliche Straße in Baulastträgerschaft der Hansestadt Greifswald liegt. Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt von der Grimmer Landstraße aus über die vorhandene Straße am Mühlenweg.

Die innere Erschließung erfolgt über ein Schleifensystem. Der Fahrbahnquerschnitt baut sich wie folgt auf: 5,50 m Fahrbahnbreite, 2,50 Parkstreifen, 2,50 m Fußweg. In den Kurven wird der Fahrbahnquerschnitt auf 6,50 m aufgeweitet. Bei den Fußwegen sowie in den Parkplatzbereichen kommt Pflastermaterial zum Einsatz. Die Fahrbahn wird durch Festlegung des Tiefbauamtes in Bitumen ausgeführt. An der Südseite der Grimmer Landstraße ist ein kombinierter Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen. Gemäß Prüfbescheid des Straßenbauamtes wurde die Breite von 3,50 m auf 2,50 m geändert. Im Knotenpunktbereich von der Grimmer Landstraße und des Mühlenweges ist eine Aufweitung des bisherigen Straßenquerschnitts der Grimmer Landstraße nach Norden auf 3 Fahrbahnen (mit Linksab-

biegerspur) vorgesehen.

Die Freihaltung der Anfahrsichtfelder im Erschließungsnetz und an der Einmündung zur Landstraße ist gewährleistet, da die Sichtfelder in der Fahrbahn bzw. auf Fuß-/Radwegen liegen.

Die erforderlichen Sichtfelder sind im Bebauungsplan beispielhaft dargestellt worden.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen des Gewerbegebietes "Ziegelhof" waren bisher landwirtschaftlich genutzt. Es konnten keine ökologischen Besonderheiten bezüglich Flora und Fauna festgestellt werden. Trotzdem ergeben sich mit dem Gewerbegebiet Eingriffe in die Bodenstruktur, den Wasserhaushalt wie auch bezüglich Fauna und Flora. Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Das gesamte Gewerbegebiet wird von einem 10m breiten öffentlichen Grünstreifen umgeben, der mit standortgerechten, ortstypischen Bäumen/Gehölzen zu bepflanzen ist.
- Eine weitere große öffentliche Grünfläche befindet sich im nordöstlichen Teilbereich zwischen Grimmer Straße und Mühlenweg.
- Entlang der Erschließungsstraßen werden einseitig Bäume gepflanzt.
- Die privaten Grundstücke sind straßenseitig mit mindestens 1,50 m hohen, geschnittenen Hecken einzufassen, wobei standortgerechte Gehölze zu verwenden sind.
- Private Verkehrsflächen sind zu pflastern, ggf. unter Verwendung von Rasensteinen.
- Nicht genutzte private Flächen sind unversiegelt zu belassen.

Insgesamt ergeben sich somit umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen, die weitestgehend den Forderungen der Unteren Umweltschutzbehörde entsprechen. Weitergehende Vorgaben für die einzelnen privaten Grundstücke sind im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens vorzunehmen. Dies Vorgehen ist deswegen erforderlich, weil die Grundstücke aus Gründen der finanziellen Belastung relativ klein geschnitten sind, so dass sich globale planungsrechtliche Vorgaben bezüglich weiterer planungsrechtlicher Vorgaben ausschließen.

Wasserwirtschaftliche Maßnahmen sowie Abfallbeseitigung:

Das Gewerbegebiet wird an die vorhandenen / noch zu errichtenden zentralen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, sowie an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in den Sammler (offener Hauptkanal) unmittelbar an der Grimmer Straße und dann weiter in den Brandteichgraben geleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) der Baugrundstücke soll auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht, das Dachwasser möglichst in Zisternen aufgefangen

und als Brauchwasser verwendet werden.

Altlasten

Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen konnten nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht festgestellt werden.

Bei Feststellung von Altlasten bzw. bei einem Verdacht darauf sind die Arbeiten zu unterbrechen und die Stadtverwaltung Greifswald/ Umweltamt oder das Staatliche Amt für Umwelt und Natur zu informieren.

Ur- und frühgeschichtliche Funde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Flächenbilanz

1. Fläche des Plangebietes (Geltungsbereich)	ca. 6,15 ha
2. öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,37 ha
3. öffentliche Grünflächen	ca. 0,72 ha
4. überbaubare Fläche (GE-Gebiet gesamt)	ca. 2,97 ha

Kostenermittlung und Finanzierung

Gesamtkosten: 5,1 Mio. DM

Fördermittel: 3,0 Mio. DM

Stadtanteil: 2,4 Mio. DM

(davon Kredit): 1,4 Mio. DM

| = gemäß Auflagen des Innenministeriums vom 26.5.1992 geändert