

Hansestadt Greifswald



Bebauungsplan Nr. 30

- Holzteichquartier -

Begründung zur Planfassung - Stand 18.12.1997



U · R · B · A · N ■

STADTPLANUNG · DÖRFERNEUERUNG · LANDSCHAFTSPLANUNG
EIN PARTNER DER **ARCH·N·PLANUNGSGRUPPE**

URBANPLANUNGSGEMEINSCHAFT
DÜNENSTRASSE 12 17509 SEEBAD LUBMIN
TELEFON 038354 / 2 29 06 TELEFAX 038354 / 2 29 07
ISDN/DFÜ 038354 / 2 29 08 ..E-MAIL URBAN.Lubmin@t-online.de

Anlage 2 zum Beschluß Nr. B815-41/98 vom 24.03.1998

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 "Holzteichquartier" in Greifswald

1	Abgrenzung und Geltungsbereich:.....	2
2	Grundlagen des Bebauungsplanes (B-Plan).....	2
2.1	Verfahrensstand.....	2
2.2	Erschließungsträgerschaft "Holzteichquartier".....	3
2.3	Zulässigkeit des Vorhabens.....	3
3	Städtebauliche Ziele.....	3
3.1	Nutzung und Gestaltung des Holzteichquartieres.....	3
3.1.1	Städtebauliches Erscheinungsbild.....	3
3.1.2	Nutzungen.....	4
3.2	Erschließung und Versorgung.....	5
3.2.1	Verkehrsflächen allgemein.....	5
3.2.2	Fuß- und Radwegerschließung.....	6
3.2.3	Ruhender Verkehr.....	6
3.2.4	Liegeplätze.....	6
3.2.5	Sonstige Erschließungseinrichtungen / technische Versorgung.....	6
4	Natur und Umwelt.....	7
4.1	Hochwasserschutz.....	7
4.2	Zustandbeschreibung Plangebiet.....	8
4.2.1	Betriebsgelände und Hafenbecken Yachtzentrum Greifswald.....	9
4.2.2	Das ehemalige Spülfeld.....	9
4.3	Landschaftspflegerischer Begleitplan.....	9
4.4	Schallimmissionsprognose.....	10
4.5	Altlasten.....	10
5	Festlegungen des B-Planes.....	11
5.1	Textliche Festsetzungen.....	11
5.2	Sonstige Festsetzungen.....	12
5.3	Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen.....	13
6	Städtebauliche Kenndaten und Flächenbilanz.....	13
6.1	Städtebauliche Dichtewerte.....	13
6.2	Flächenbilanz.....	14
6.2.1	Übersichtsplan zur Flächenbilanz.....	15
6.3	Vorläufiger Stellplatznachweis.....	16
7	Anlagen zur Begründung.....	17
7.1	Anlage 1.....	17
7.2	Anlage 2.....	17
7.3	Anlage 3.....	17

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 "Holzteichquartier" in Greifswald

1 Abgrenzung und Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt nördlich des Ryck an der Salinenstraße und umfaßt den größten Teil der ehemaligen Werftanlagen sowie den Holzteich einschließlich des anschließenden Spülfeldes. Das Gebiet wird begrenzt im Süden vom Ryck, im Westen von der Einmündung der Salinenstraße, im Norden vom Sommerdeich und im Osten von der Zufahrt zum Eisenhammer.

Das Plangebiet umfaßt in der Gemarkung Greifswald, Flur 5 folgende Flurstücke:

25/2	teilweise, Yachthafen Holzteich GmbH & Co. KG (Wasserfläche Yachtzentrum Greifswald GmbH)
26	Yachthafen Holzteich GmbH & Co. KG (Wasserfläche Yachtzentrum Greifswald GmbH)
27	Yachthafen Holzteich GmbH & Co. KG (Wasserfläche Yachtzentrum Greifswald GmbH)
28	Yachthafen Holzteich GmbH & Co. KG (Wasserfläche Yachtzentrum Greifswald GmbH)
30	Yachtzentrum Greifswald GmbH
31	Yachtzentrum Greifswald GmbH
32/2	Yachtzentrum Greifswald GmbH
34	Hansestadt Greifswald (Langfristiger Pachtvertrag)
37/7	Yachtzentrum Greifswald GmbH

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens.

2 Grundlagen des Bebauungsplanes (B-Plan)

2.1 Verfahrensstand

Mit dem Beschluß Nr. 48-03/94 vom 06.10.94 billigte die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V+E-Plan) Nr. 30 sowie dessen Begründung und beschloß gleichzeitig deren öffentliche Auslegung gem. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten TÖB. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach Bekanntmachung im *Greifswalder Stadtblatt* am 27.10.94 in der Zeit vom 03.11.94 bis zum 09.12.94 im Stadtplanungsamt der Hansestadt Greifswald. Die TÖB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.10.94 beteiligt und gebeten, bis zum 09.12.94 eine Stellungnahme abzugeben.

Durch die daraus resultierenden Veränderungen im Satzungsentwurf und Konzeptänderungen des Investors wurde es nach Rücksprache mit der oberen Genehmigungsbehörde unter Bezugnahme auf den am 21.05.96 erfolgten Satzungsbeschluß zum V+E-Plan Nr. 30 - Holzteichquartier - notwendig, einen zweiten Durchgang der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die öffentliche Auslegung fand nach Bekanntmachung im *Greifswalder Stadtblatt* am 23.8.96 in der Zeit vom 02.09.1996 bis zum 17.09.1996 statt. Die TÖB und Nachbargemeinden wurden mit einer Frist bis zum 24.09.1996 durch Schreiben vom 26.08.1996 aufgefordert, eine erneute Stellungnahme abzugeben. Der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) wurde den betroffenen TÖB als Anlage zur Begründung zusätzlich zur Kenntnis gegeben.

Gleichzeitig wurde im Einvernehmen mit der oberen Genehmigungsbehörde festgelegt, das Planverfahren aus inhaltlichen und rechtlichen Gründen von einem V+E-Plan auf einen B-Plan zu ändern, so daß am 30.09.1997 der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 30 - Holzteichquartier - erfolgen konnte.

Die Genehmigung des B-Planes wurde am 28.11.1997 mit Maßgaben und Auflagen erteilt (AZ: VIII 231c-512.113-01.000 (30)). Die vorliegende Fassung der Begründung zum B-Plan berücksichtigt diese Maßgaben.

2.2 Erschließungsträgerschaft "Holzteichquartier"

Die Yachthafen Holzteich GmbH & Co. KG ist Erschließungsträger für das Gesamtvorhaben "Holzteichquartier". Die Yachtzentrum Greifswald GmbH als Träger für den Bereich Yachtzentrum verpflichtet sich ihr gegenüber zur Durchführung ihrer Erschließung auf eigene Rechnung und auf eigenem Grund und Boden.

Die Yachtzentrum Greifswald GmbH führt das Vorhaben des Ausbaus der Werftanlagen und der Liegeplätze durch. Sie ist Eigentümer der Werftflächen und des Holzteiches selbst, mit Ausnahme des Flurstücks 34, welches langfristig von der Stadt gepachtet wurde. Sie betreibt auf dem Gelände eine Bootswerft sowie Yachtliegeplätze und Winterlagerhallen und möchte ihre Anlagen mit Produktionshallen und Yachtliegeplätzen in einem vergrößerten Aquatorium erweitern.

Die Yachthafen Holzteich GmbH & Co. KG besitzt das nordöstlich anschließende Gelände. Sie will das Vorhaben Holzteichquartier mit einer Wohn- und Geschäftsbebauung, sowie einer kleineren Hotelanlage ggf. auch durch Weitergabe der Erschließungsträgerschaft an Dritte realisieren. Hierzu gehören die Anlage von Erschließungsstraßen und -wegen, einem Spielplatz sowie einem Universalspielfeld. Hinzu kommen die Ausgestaltung von Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur- und Landschaft gemäß § 8 ff. BNatG.

2.3 Zulässigkeit des Vorhabens

Da eine Einordnung der Baumaßnahmen in den Zulässigkeitsbereich des § 34 BauGB aufgrund ihrer Eigenschaft und Größenordnung nicht möglich ist, muß ein Baurecht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden. Nach § 8 BauGB in Verbindung mit § 6 BauGB-MaßnahmenG wird deshalb ein Bebauungsplan mit einem städtebaulichen Vertrag für die Erschließung des Geländes erarbeitet.

Die Inhalte des B-Planes stimmen im wesentlichen mit den im folgenden dargestellten übergeordneten Planungen überein:

1. Regionales Raumordnungsprogramm / Stellungnahme zur Planungsanzeige
2. Gesamtstädtischer Rahmenplan
3. Rahmenplan nördlicher Stadthafen
4. Entwurf zum Flächennutzungsplan Greifswald
5. Entwurf zum Landschaftsplan Greifswald

3 Städtebauliche Ziele

3.1 Nutzung und Gestaltung des Holzteichquartieres

Die Grundidee besteht darin, eine lebendige und vielschichtige Freizeit-Hafenlandschaft zu gestalten, mit einer Nutzungsmischung von Wohnen und Verkaufseinrichtungen, Yachthafen-relevanten Büros und Gaststätten sowie Beherbergungseinrichtungen. Ein jedes Gebäude soll einen individuellen Charakter durch unterschiedliche Geschoßhöhen, unterschiedliche Farbgebungen und äußere Gestaltung erhalten, innerhalb eines einheitlichen Gepräges durch die Verwendung des Materiales Holz und den Maßstab der Kleinteiligkeit. Die angestrebte Nutzungsmischung mit der Yachtwerft und dem Wohnen am Wasser in Verbindung mit Wassersporteinrichtungen, Dienstleistungs-, Handels- und Beherbergungsbetrieben läßt das Plangebiet als ein Quartier erscheinen, das auch Versorgungsfunktionen für den Bereich nördlich des Ryck und den touristischen Bedarf anbietet.

3.1.1 Städtebauliches Erscheinungsbild

Die nördliche Stadtansicht Greifswalds steht unter Denkmalschutz. Die geplante Bebauung hat diesem Fakt in Geschossigkeit und Material Rechnung zu tragen. Konkrete Bauvorhaben sind

im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Daher werden im B-Plan folgende Festsetzungen getroffen:

Sämtliche Gebäude werden zum Hafen hin giebelständig ausgeführt, mit maximal 3-geschossiger Bebauung, die sich nach Norden hin zu 1 bis 2-geschossigen Gebäuden abtreppt. An markanten Stellen sind Bauten besonderer Nutzungen geplant, wie z. B. ein Gebäude für den Hafenmeister und ein Hotel. Im Hafengebiet sind die Gebäude rundherum von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben, um für den hier flanierenden Besucher hafenbezogenes Arbeiten erlebbar zu machen.

Um eine ansprechende städtebauliche Gestaltung auch der gewerblichen Bauten sicherzustellen, werden in die textlichen Festsetzungen Bestimmungen über örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 LBauO M/V aufgenommen, die die Fassadengliederung und -begrünung, sowie die Dachformen und -neigungen regeln. In den meisten gewerblichen Bauflächen wird eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO vorgesehen, die dem gewachsenen Bild des Quartiers entspricht. Um aber auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulassen zu können, wie sie Werft- und Lagerbetrieb erfordern, wird eine entsprechende Ausnahmeregelung getroffen.

Der exponierten städtebaulichen Lage direkt am Ryk gegenüber der Altstadt entsprechend, werden die baulichen Anlagen der Yachtwerft im GE₁ Gebiet besonderen Festsetzungen bezüglich Fassaden- und Farbgestaltung unterworfen. Weiterhin wird ein Grünpuffer zum westlich angrenzenden Plangebiet vorgesehen, der Sichtschutz- und Landschaftsgestaltungsfunktionen übernimmt.

3.1.2 Nutzungen

In den Gebäudezeilen 1 bis 3 nördlich des Hafenbeckens an der Planstraße B sollen gewerbliche Nutzungen mit Läden, Dienstleistungen, Büros und einem Hotel-Restaurant sowie Wohnen in den Ober- und Dachgeschossen stattfinden. Wegen dieser angestrebten Nutzungsmischung werden diese Plangebiete als Mischgebiete (MI) ausgewiesen (§ 6 BauNVO). Um den Charakter einer Nachbarschaftsversorgung des Bereiches sicherzustellen, der die Anlieger und auch die Yachthafenbenutzer bedient, werden sowohl die einzelnen Verkaufsflächengrößen (VK) mit max. 700 qm VK, als auch die Gesamtfläche mit insgesamt 1.200 qm VK durch textliche Festsetzungen begrenzt.

Auf den dahinter liegenden Baufeldern 4 bis 6 zum Rosentaldeich hin sind als Einzelhäuser und Hausgruppen geplante Wohngebäude vorgesehen, mit direkt zugeordneten Gärten und Stellplätzen. Die Garagen werden in Gemeinschaftsgaragenanlagen (GGa) zusammengefaßt, die im Plan entsprechend gekennzeichnet sind. Aufgrund der beabsichtigten Vorrangstellung für Wohnen, aber auch um private Ferienwohnungen, sowie Praxen und Büros für Selbstständige etc. zu ermöglichen, werden diese Gebiete als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Daher sollen Beherbergungsbetriebe und Räume für freiberuflich Tätige zulässig sein, wenn die Nutzung 50 % der Bruttogeschoßfläche nicht überschreitet (§ 4 (3) 1. und 2. sowie § 13 BauNVO). Im Baufeld Nr. 4 ist studentisches Wohnen vorgesehen und im Rahmen der Festsetzung als WA auch allgemein zulässig.

In Abweichung zum §17 (1) BauNVO muß in den Baugebieten Nr. 1, 2 und 3 die zulässige GRZ auf 0,9 und in der Zeile 7 auf 0,8 festgesetzt werden, wie auch die laut BauNVO zulässigen GFZ-Werte bis zu einem Höchstwert von 1,6 überschritten werden müssen, um den konkreten Bebauungsvorschlag realisieren zu können, der eine städtisch geprägte Bebauung vorsieht, die ohne Einschränkungen rundherum fußläufig zu begehen sein soll. Daher können keine Freiflächen innerhalb der Baugebiete festgesetzt werden, so daß sich die Differenz zu einer 100 %igen Bebauung nur durch Vor- und Rücksprünge der Baufluchten ergibt. Da dieses Quartier mit seinem komplexen Erscheinungsbild wichtig für die gesamte Hafenkulisse von Greifswald ist, ist diese Ausnahmeregelung zur Erreichung der gesamtstädtischen städtebaulichen Ziele notwendig.

Aufgrund der großzügig bemessenen Freiflächen im gesamten Plangebiet, ausreichender Abstände zwischen den Bebauungszeilen und der allgemein niedrigen Bebauung von 1 bis 3 Geschossen ist sichergestellt, daß bei allen Baukörperanordnungen für eine ausreichende Besonnung und Belüftung gesorgt ist und somit den im § 1 Baugesetzbuch formulierten

Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprochen wird (siehe auch § 17 (2) 1+2 BauNVO).

Im Baugebiet Nr. 7 westlich des Hafenbeckens schließlich ist eine gewerbliche Nutzung mit Lager der Werft und angeschlossenen Verkauf von Bootszubehör etc, einer Tourist-Information sowie dem Hafenmeistergebäude in vorwiegend 1- bis max. 3-geschossiger Bauweise vorgesehen. Die Ausweisung als Mischgebiet (MI) deckt diese Inhalte planungsrechtlich ab (§ 6 BauNVO).

Die Flächen für Werfteinrichtungen und die zugehörigen Nebenanlagen werden ihrer Zweckbestimmung als Gewerbebetriebe gemäß als Gewerbegebiet (GE₁) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Bootslagerhallen und andere gewerbliche Anlagen, die in unmittelbarer Nähe zu den Wohn- und Mischgebieten liegen, werden als Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung (GE₂) nach § 8 bzw. §1 (5) BauNVO ausgewiesen. Für Sie gilt die Einschränkung, daß ihre Lärmemission die für Mischgebiete zulässige von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nach DIN 18005, Beiblatt 1, § 1.1, e) nicht überschreiten soll. Hiermit sollen Immissionskonflikte mit dem nebenliegenden WA-Gebieten vermieden werden. Dies ist um so leichter möglich, da die Winterlagerhallen im GE 2 Gebiet bereits bestehen und nach Osten zur geplanten Wohnbebauung hin keine Öffnungen, durch die Schall nach außen dringen könnte, aufweisen.

Die besondere städtebauliche Ausformung des Quartiers mit seiner intensiven Nutzungsmischung macht es notwendig, die zulässigen Nutzungen in den einzelnen Baugebieten aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 (5-7 + 9) 1. BauNVO zu beschränken. So soll in den Allgemeinen Wohngebieten die Nutzung auf Wohngebäude und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Praxen für Selbstständige beschränkt werden, da in den unmittelbar angrenzenden Mischgebieten die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe etc. konzentriert werden sollen, um insbesondere in der Holzteichstraße eine urbane Nutzungsdichte und eine erhöhte Attraktivität zu erzeugen.

Die Nutzungsbeschränkung in den Gewerbegebieten ist motiviert durch die unbedingt zu erhaltende und vorrangig zu erweiternde Yachtwerftnutzung, da die Hansestadt Greifswald für andere Nutzungsansprüche eine große Anzahl von nutzungsmäßig nicht beschränkten Gewerbegebieten vorhält (B-Plan Nr. 14 – Hafen Ladebow – GE und GI für industriell-maritime Nutzungen, B-Plan Nr. 18.1 – Herrenhufen-Süd – GE, B-Plan Nr. 21 – Ziegelhof – GE, B-Plan Nr. 22 – Helmschäger Berg – GE und GI, B-Plan Nr. 41 – Mühlenweg – GE). Somit soll im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nur eine selektive gewerbliche Nutzung erhalten und angesiedelt werden, die sich mit den übrigen Planinhalten in Einklang bringen läßt.

Dennoch bleiben die zulässigen Nutzungen im Plangebiet gebietstypisch im Sinne ihrer jeweiligen Definition in der BauNVO, so daß andere Ausweisungen das mit der Planung angestrebte städtebauliche Ziel keineswegs genauer umschreiben könnten.

3.2 Erschließung und Versorgung

3.2.1 Verkehrsflächen allgemein

Das Holzteichquartier ist von der Ladebower Chaussee aus über die Salinenstraße und die Zufahrt zum Eisenhammer zu erreichen. Die innere Erschließung erfolgt über die Haupteerschließungsstraße Planstraße B (künftig Holzteichstraße). Sie wird für diesen Zweck durchgängig auf 4,75 m Fahrbahnbreite mit begleitendem Fuß-/Radweg unter Beachtung EAE 85/95 als Anliegerstraße Typ 2 ausgebaut (siehe Schnitt Straßenprofil B-B und C-C). Hier sind fahrbahnbegleitend Stellplätze vorgesehen. Da diese Erschließungsachse auch Gewerbegebiete erschließt, sind für den Begegnungsverkehr LKW/LKW zusätzlich Ausweichstellen mit 5,50 m Fahrbahnbreite vorgesehen. An sie schließt die Planstraße A (künftig Deichstraße, bzw. Werftstraße im Westen ab Einmündung Holzteichstraße) in Form einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße bzw. als Mischverkehrsfläche ausgebildet als Ringstraße mit 4,75 m Fahrbahnbreite an, die sowohl die gewerblich genutzten Zeilen im Westen des Plangebietes, als auch die Wohnzeilen an der Deichstraße im Norden erschließt (siehe Schnitt Straßenprofil A-A).

Nach Ausbau der genannten Flächen sollen diese gemäß Erschließungsvertrag öffentlich gewidmet werden. Für die im Besitz der Hansestadt befindlichen Flächen sind entsprechende

Regelungen im Erschließungsvertrag vorgesehen. Der auf Privatgrundstück verlaufende Teil der Salinenstraße bedarf für seinen Ausbau noch einer einvernehmlichen Regelung der anliegenden Parteien. Die Erschließung des Gebietes ist aber bereits über den Bestand in jedem Fall gesichert.

3.2.2 Fuß- und Radwegerschließung

Das gesamte Gebiet wird durch einen überörtlichen Fuß- und Radweg, der Salinenstraße folgend nördlich am Werftgelände vorbei und längs des Baugebietes Nr. 1 am Hafenbecken entlang, in Richtung des Weges zum Eisenhammer gequert. Wegen seiner besonderen Bedeutung als Wanderweg nach Ladebow/Wieck soll er öffentlich gewidmet werden.

Die Radfahrer benutzen die vom Verkehrsaufkommen wenig belastete Salinenstraße und Planstraße B in der Verlängerung nach Osten. Entlang der Zufahrt vom Eisenhammer wird der 1,5 m breite Weg mit 50 cm Abstand von der Fahrbahn geführt. In der internen Plangebietserschließung sind weitere Fußwege zwischen den Baugebieten Nr. 3, 4 und 5 vorgesehen, die die Planstraße A mit der Planstraße B verbinden. Hiermit ist auch die unmittelbare Erreichbarkeit der Läden und Dienstleistungen vom Wohngebiet aus ermöglicht. Desweiteren werden die Planstraßen A und B mindestens einseitig mit einem Fußweg von ca. 1,5 m Breite versehen, bzw. als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

3.2.3 Ruhender Verkehr

Nicht nur bedingt durch den schwierigen Baugrund wird auf die Errichtung von Tiefgaragen etc. verzichtet und angestrebt, die notwendigen Stellplätze direkt auf den Grundstücken oder im unmittelbaren Vorbereich der Gebäude in zugeordneten Gemeinschaftsgaragen oder im Straßenraum anzubieten. Läden und Dienstleistungsbetrieben zuzuordnende Stellplätze werden im Straßenraum untergebracht. Vom errechneten Bedarf an öffentlichen Stellplätzen wird ein Anteil von 10% öffentlich gewidmet.

Für den überörtlichen Bedarf des Seglerhafens werden an 5 Stellen auf dem Gelände Parkplätze vorgesehen, die entsprechend eingegrünt werden sollen. Hinzu kommt die Nutzung der Winterlagerhallen im Sommer als Parkplätze für die Hafen- und Yachtbenutzer, so daß von einer Deckung des Stellplatzbedarfes auf dem Gelände selbst ausgegangen werden kann.

3.2.4 Liegeplätze

In dem erweiterten Yachthafen "Holzteich" werden ca. 250 Liegeplätze für Motor- und Segelyachten angeboten. Dafür wird das Aquatorium im Osten des Plangebietes geringfügig erweitert. Die Nutzung der privaten Wasserfläche als Hafen soll durch die Ausweisung als Yachthafen gemäß § 9 (1), 16 BauGB planungsrechtlich gesichert werden.

3.2.5 Sonstige Erschließungseinrichtungen / technische Versorgung

Das gesamte Plangebiet wird über einen unter Salinenstraße und Planstraßen A sowie B führenden Hauptsammler an die Abwasserdruckleitungen der Hansestadt in Richtung Kläranlage Ladebow angeschlossen. Die Frischwasser-, Elektro- und Telekommunikationsversorgung erfolgt über die Salinenstraße und bindet sämtliche Gebäude an. Gleiches gilt für die Fernwärme- bzw. Gasversorgung. Im Detail sieht die technische Erschließung folgendermaßen aus:

Auf dem Gelände befindet sich eine Trafostation im MI 7b Gebiet, die aber den heutigen technischen Anforderungen nicht mehr gerecht wird und auch nicht die volle Last aus dem gesamten Plangebiet tragen könnte, so daß seitens des Versorgungsträgers einer Versorgung des Ortsnetzes aus der vorhandenen kundeneigenen Trafostation, aus derzeit bautechnischen und elektrotechnischen Gründen, nicht zugestimmt wird. Ein Neubau möglichst an alter Stelle wegen der vorhandenen netzeinbindung ist also erforderlich.

In der Salinenstraße liegt bis zum Wasserzählerschacht des Yachtzentrums eine Trinkwasser-Versorgungsleitung DN 100 AZ. Versorgungsdruckhöhe: 2,5 - 4,0 bar. Der Anschluß der geplanten Objekte erfolgt über das grundstückseigene System des Yachtzentrums. Die Öffentlichkeitsgrenze ist der Wasserzähler im Schacht des Yachtzentrums. Die neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen sind entsprechend des zu ermittelnden Bedarfes zu dimensionieren.

In der Salinenstraße liegt ein Schmutzwassersammler DN 200 Steinzeug. Der Endschacht mit der Sohlenordinate = 0,79m NN befindet sich am Eingang zum Yachtzentrum. An der östlichen Grenze des Bebauungsgebietes im und neben dem Weg zur Ladebower Chaussee liegen eine Abwasserdruckleitung DN 350 Etemit und eine Druckleitung DN 400 AZ, die das Abwasser von Greifswald zur Kläranlage Ladebow leiten. Das Schmutzwasser kann dem Endschacht in der Salinenstraße zugeführt werden oder es ist ein Anschluß an die Abwasserdruckleitung vorzusehen in den das Schmutzwasser aus dem Bebauungsgebiet gepumpt wird.

Die Heizwärme für das Gebiet soll mit Fernwärme oder Gas erzeugt werden. Eine Versorgung durch Öl ist wegen der Hochwassergefährdung des Gebietes nicht möglich, da die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen hier nicht statthaft ist. Die Option für eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme aus Deponiegasnutzung ggf. durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) und der damit verbundenen Erschließung des Gebietes mit Fernwärme unter bezug auf die im Entwurf vorliegenden Fernwärmesatzung für die Hansestadt Greifswald wird vorrangig verfolgt, wenn solche Anlage zeitnah zur Verfügung stünde und wirtschaftliche Bedingungen böte.

Öffentliche Anlagen zur Oberflächenentwässerung befinden sich nicht in diesem Bereich. Die Ableitung erfolgt derzeit über die dort vorhandenen Gräben in den Ryck. Das anfallende Regenwasser ist dem Vorflutsystem zuzuführen. Die Einleitung ist mit dem Umweltamt abzustimmen. Zur Regenentwässerung ist es daher vorgesehen, die Wohngebäude weitestgehend über einen zentral gelegenen offenen Regenentwässerungsgraben an einen teilweise bereits vorhandenen Teich im Osten des Plangebiets anzubinden, um eine möglichst schnelle und naturnahe Versickerung bzw. Einleitung in den Ryck zu ermöglichen. Umweltgefährdende Anlagen, wie z. B. Ver- und Entsorgungsanlagen für Werft und den Hafenbetrieb, werden mit den entsprechenden Filteranlagen versehen, um schädliche Einflüsse zu vermeiden, soweit dies nicht bereits bei den bestehenden Anlagen geschehen ist.

Die Grundstücke werden an die Kommunale Abfallentsorgung angeschlossen. Die Stellplätze für die Abfallbehälter werden grundstücksbezogen oder in Sammelanlagen entsprechend § 43 der Landesbauordnung hergerichtet. Für Wertstoffcontainer wird an der Wertstraße (Verlängerung Salinenstraße zur Planstraße B) ein zentraler Standplatz nachgewiesen und in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

4 Natur und Umwelt

4.1 Hochwasserschutz

Da das gesamte Plangebiet, wie auch weite Teile des sonstigen Stadtgebietes, im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens liegt, ist für die Bebauung eine Aufschüttung der Bauflächen auf 2.00 m Höhe über HN vorgesehen. Diese Höhe bietet einen Schutz für jahreszeitlich bedingten geringe und mittlere Hochwasserfälle und damit für die weit überwiegende Anzahl der bisher bekannten Hochwasserstände. Zum Vergleich - Das letzte größere Hochwasser am 3./4.11.1995 erreichte über ca. 7 Stunden eine Höhe von über 1,5 m ü. HN. Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur (StAUN) fordert demgegenüber eine Absicherung des Plangebietes für eine Hochwasserbemessungsgrenze von 2,90 m ü. HN auf der Grundlage eines angenommenen Jahrhunderthochwassers, ein förmlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach § 32 WHG in Verbindung mit den §§ 78, 79 LWaG M/V existiert jedoch derzeit nicht.

Die Frage, ob der Rosentaldeich ein dem Küstenschutz dienendes Bauwerk bleibt oder durch ein Sperrwerk bei Wieck ersetzt wird, bedarf der wasserrechtlichen Klärung. Die Errichtung eines Absperrbauwerkes am Ryck ist gemeinsames Ziel von Stadt und Landesregierung und soll in einem absehbaren Zeitrahmen (ab 1997) konkretisiert werden (siehe Generalplan Küsten-/Hochwasserschutz Mecklenburg/Vorpommern vom Juli 1995).

Auf das Stadtbild bezogen sind durch Aufschüttungen in vorgesehener Höhe keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da das Gelände bereits jetzt zwischen 0.8 m und 3.0 m ü. HN liegt. Da eine weitere Anhebung des Geländeniveaus aber sowohl der überwiegend wassersportbezogenen Nutzung des Plangebietes, wie auch den Belangen der Denkmalpflege (Ansicht von der Hafensstraße) entgegenstehen würde und zudem durch die Masse des aufzubringenden Schüttgutes für den Investor (auch angesichts der Bauabsichten eines Hochwasser-Sperrwerkes am Ryck) eine unbillige wirtschaftliche Härte bedeuten würde, muß

dieser Belang gegen die städtebauliche Bedeutung des Vorhabens abgewogen werden. Dazu wurde von Prof. Dr. jur. Rudolf Stich im September 1995 ein Rechtsgutachten zur Berücksichtigung von Hochwassergefahren in städtebaulichen Entwicklungsplanungen für überflutungsgefährdete Bereiche und in Baugenehmigungsverfahren erarbeitet, daß zu beachtende Belange folgendermaßen darlegt:

1. Bezüglich der Stellungnahmen der Fachbehörde (StAUN/Untere Naturschutzbehörde) ist festzustellen, daß ein förmlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet nicht ausgewiesen ist - die Stellungnahme unterliegt also dem Abwägungsgebot, zumal mit der Hochwassergefahr keine Gefahr für Leib und Leben oder sogar nur eine erhebliche Gefährdung der Gesundheit verbunden ist und das Hochwasser aufgrund seiner Entstehung bei besonderen klimatischen Verhältnissen vorhergesehen werden kann.
2. Bei der Betrachtung des Plangebietes als Altlastenbereich im Sinne der Hochwassergefahren ist nicht davon auszugehen, daß von dieser latenten Gefahr schädliche Auswirkungen mit erheblichen Gesundheitsgefährdungen zu erwarten sind und daß die auf ihm errichteten Wohngebäude deswegen auf Dauer unbewohnbar sind.
3. Eine Schadenersatzpflicht bei Hochwasserschäden durch die Gemeinde wird nicht gesehen, da es nach geltender Rechtsprechung grundsätzlich nicht Zweck der allgemeinen Bauleitplanung ist, den Eigentümern der Grundstücke Baugrundrisiken abzunehmen. Es ist nicht als bauplanungsrechtlich unzulässig anzusehen, für hochwassergefährdete Bereiche bauliche Nutzungsmöglichkeiten festzusetzen, wenn sich die möglichen Hochwasserschäden in einem zumutbaren Rahmen halten. Planerisch wurde deshalb schon bei den textlichen Festsetzungen Rücksichtnahme auf den Hochwasserschutz bei der konkreten Ausformung des Vorhabens im Sinne von Schadensbegrenzung durch Verzicht auf Keller und eine hochwasserfeste Gründung (Pfahlgründung) geübt.
4. In bauordnungsrechtlicher Hinsicht werden deshalb Anregungen gegeben, die Baugenehmigungen gemäß § 3 Abs. 1 LBauO M/V mit Auflagen auszusprechen. Diese wurden durch die untere Naturschutzbehörde, Abt. Wasserwirtschaft folgendermaßen präzisiert und in die Nachrichtlichen Übernahmen aufgenommen:
 - Die Oberkante der Fundamentplatte ist in einer Höhe von mindestens 2,00 m HN anzulegen,
 - Ein hochwasserfreier Aufenthaltsraum für Menschen ist in einem oberen Geschoß oder im Dachraum hochwassergefährdeter Gebäude vorzusehen,
 - Es sind Vorrichtungen gegen das Eindringen von Wasser in das Gebäude zu errichten,
 - Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nicht statthaft.

4.2 Zustandsbeschreibung Plangebiet

(Siehe auch Anlage "Landschaftspflegerischer Begleitplan zum B-Plan Nr. 30, Holzteichquartier") Das Gelände des Yachtzentrums läßt sich in drei klar voneinander abgrenzbare Bereich untergliedern:

1. das Betriebsgelände
2. das Hafenbecken mit Umgebung
3. das ehemalige Spülfeld

Ca. 1955 wurden im Bereich des Betriebsgeländes Aufschüttungen getätigt, die der Bebauung des Geländes dienen.

4.2.1 Betriebsgelände und Hafenbecken Yachtzentrum Greifswald

Am nördlichen Ufer wurde ein neuer Holzbohlensteg zur Erschließung der Pontonstege angelegt. Östlich und südlich des Teiches (auf der Landzunge/Mole) gibt es eine Befestigung aus Rasengittersteinen.

Der Bewuchs setzt sich weitestgehend aus Pflanzen der Ruderalflure und Uferstaudengesellschaften zusammen. Der Beifuß, als Erstbesiedler von Schnittflächen ist fragmentarisch vorhanden. Die Umgebung des Teiches ist weitestgehend ohne Gehölzaufwuchs. Einzig auf der Landzunge/Mole finden sich drei mittlere Laubgehölze. Im Bereich des Holzbohlensteges ist die Krautschicht lückig und in Teilbereichen gar nicht vorhanden.

An den durch Abgrabungen entstandenen Abbruchkanten sind keine Bodenhorizonte ablesbar, was ein deutliches Zeichen für anthropogen hergestellte Böden (Aufschüttungen) ist. Auffällig im Bereich der Vegetation ist, daß trotz Hafennutzung fast der gesamte Uferbereich des Teiches und des Ryck mit Schilfrohr bestanden ist.

4.2.2 Das ehemalige Spülfeld

Östlich des Betriebsgeländes, bzw. nördlich des Hafenbeckens erreicht man über einen aufgeschütteten Deich das ehemalige Spülfeld. Dieser Bereich läßt sich in zwei Abschnitte untergliedern:

- **das eigentliche Spülfeld**

Es ist rundum eingedeicht und weist im südlichen Bereich große, vegetationslose Flächen auf, die ein Hinweis darauf sind, daß hier in jüngster Zeit noch Aufspülungen stattgefunden haben (1989/90). Auf trockenem Randbereich finden sich Moose, Gräser und vereinzelte Stauden, die als Fragmente einer aufkommenden Ruderalvegetation mäßig feuchter Standorte anzusehen sind. Eine sukzessive Entwicklung war aufgrund der Erdbewegungen und der Spültätigkeit nur im nördlichen Abschnitt des Geländes möglich

Im Bereich der Fauna finden sich hier Insekten, die jedoch nur durch periodisch wiederkehrende Untersuchungen über mindestens eine Vegetations-/Brutperiode erfaßt werden können. Vermutlich handelt es sich bei den Vögeln vorwiegend um Freigäste (Möwen von der nahen Müllkippe).

- **der östlich des Spülfeldes gelegene Bereich**

Dieses Gebiet gehört nur teilweise zum Gelände des Yachtzentrums und ist vom Spülfeld durch einen weiteren Deich getrennt. Bis auf einen Deichdurchbruch am nordöstlichen Ende, macht dieser Abschnitt einen, zumindest in der jüngeren Vergangenheit, relativ unberührten Eindruck und könnte in seiner heutigen Gestalt teilweise einen zu schützenden Landschaftsbestandteil darstellen.

Hier besteht eine differenziertere Flora und Fauna als im Bereich des Spülfeldes. Das Schilfröhricht ist bereits mit anderen Pflanzen durchsetzt; eine Vielzahl von Insekten findet sich hier, wie auch Brutplätze von Vögeln (auf Teilflächen).

4.3 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Für das Plangebiet wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan (siehe Anlage 1 zur Begründung) vorgelegt, der die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft genau beschreibt, bzw. Ersatzmaßnahmen für nicht ausgleichbare Eingriffe quantifiziert und qualifiziert. Nach den Abstimmungsgesprächen mit dem Umweltamt der Stadt Greifswald als unterer Naturschutzbehörde sowie dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Sitz Anklam, Abt. Naturschutz wurden die nach § 8 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen abgestimmt. Der Ausgleich wird in etwa erreicht.

Der Ersatz für den geringen verbleibenden Rest wird in Abstimmung mit dem Umweltamt im Zuge der Festlegung von Ersatzmaßnahmen durch den Erschließungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag in Geld oder durch Ersatzmaßnahmen im Bereich Dornberg gesichert. Desweiteren wird festgesetzt, daß im Zusammenhang mit den geplanten Stellplätze ein Anteil großkroniger Bäume zu pflanzen ist und daß in den privaten Gärten die Bepflanzung mit

standortgerechten Gehölzen etc. oberste Priorität besitzt. Auch die Uferbereiche der Landzunge sollen weitestgehend naturbelassen verbleiben und standortgerecht weiter bepflanzt werden.

Um die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu sichern, ist zwischen der Hansestadt Greifswald und dem Erschließungsträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden. Dieser ist der Begründung als Anlage 4 beigelegt.

4.4 Schallimmissionsprognose

Für die Ladebower Chaussee wurde bereits ein schalltechnisches Gutachten (siehe Anlage 2 zur Begründung) erstellt. Das Berechnungsergebnis lautet: Die nördliche Bebauungsgrenze befindet sich am Tag in der Pegelklasse < 50 dB/A und in der Nacht < 40 dB/A. Damit sind für den Tag- und Nachtzeitraum die Orientierungswerte für die jeweiligen Baugebiete nach DIN 18005 eingehalten. Die Schallimmissionsprognose ist der Begründung beigelegt.

Eine Beeinträchtigung der Wohnbaugebiete durch mögliche Lärmbelastigungen seitens der hafeninternen Betriebe ist durch die jeweiligen differenzierten Festsetzungen der Baugebiete bzw. durch Art und Umfang der vorhandenen und geplanten Nutzungen ausgeschlossen (siehe Anlage 2 zur Begründung).

4.5 Altlasten

Für die in den B-Plan Nr. 30 - Holzteichquartier - einbezogene Flurstücke 30, 31, 32/2 sowie 37, Flur 5, Gemarkung Greifswald, wurde durch die Volkswerft GmbH mit Datum vom 31.01.1992 ein Antrag auf Freistellung von der Altlastenhaftung gestellt. Dieser Antrag wurde mit Datum vom 29.09.1994 positiv beschieden. Der jetzige Eigentümer, die Yachtzentrum GmbH Greifswald, hat 1994 einen Rechtsnachfolgeantrag auf Freistellung von der Altlastenhaftung gestellt. Dieser ist noch nicht endgültig bearbeitet, eine positive Freistellung ist aber zu erwarten.

Von der UWG (Gesellschaft für Umwelt- und Wirtschaftsgeologie, Berlin), wurden zwei in der Anlage beigelegte Bodengutachten (siehe Anlage 3 zur Begründung) für das Spülfeld zwecks möglicher Bebauung erstellt, welches Rammkernsondierungen mit einer Tiefe von 3,00 m umfaßte. Hierbei wurde festgestellt, daß die Aufspülungen im Mittel eine Mächtigkeit von 2,00 m aufweisen (feinsandiges, schluffiges Sediment mit Ziegelschuttresten). Es folgt ein etwa 35 - 50 cm starker Torfhorizont, der von feinsandigem Mergel unterlagert ist. An keiner Stelle wurde Grundwasser aufgeschlossen, jedoch wurde im Torf und in der darüber liegenden Schicht Sicker- bzw. Stauwasser festgestellt.

Die in den Ergebnisberichten von 1993 und 1995 begutachteten Altlastverdachtsflächen wurden auf Grund historischer Recherchen als solche untersucht. Im Geltungsbereich des B-Planes wurden keine schwerwiegenden und sanierungsbedürftigen Bodenverunreinigungen festgestellt, eine Grundwasserbelastung bedingt durch die geologische Situation und die lokal begrenzten geringen Bodenverunreinigungen, ist ausgeschlossen.

In Auswertung dieser Ergebnisse wurde durch die beteiligten Umweltbehörden bestätigt, daß bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung keine weiteren Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig sind. Diese Einschätzung zum Standort wurde durch den "Gutachterlichen Bericht am Teilstandort Greifswald, Salinenstraße" vom 02.01.1995 der Firma Ebeling Umwelttechnik, Wedemark, der im Rahmen des Großprojektes Küstenindustrie des Landes M-V erstellt wurde, bestätigt.

Sollten bei den weiteren Planungsarbeiten jedoch Baumaßnahmen in den Bereichen dieser Altlastverdachtsflächen durchgeführt werden, so sind anfallende Bodenmengen vor Verwertung einer nochmaligen Begutachtung zu unterziehen. Es ist nicht auszuschließen, daß bei der Durchführung von Baumaßnahmen weitere Altlastverdachtsflächen offenkundig werden. In diesem Fall sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt der Hansestadt Greifswald sowie dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Abfallwirtschaft, abzustimmen.

5 Festlegungen des B-Planes

5.1 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach den Festlegungsmöglichkeiten in einem B-Plan, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere in § 9 im Absatz 1 unter den Nummern 1. bis 26. beschrieben sind. Sie sind teilweise in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige Maßnahmen weiter präzisiert.

§ 1 textl. Festsetz. Gemäß § 6 BauNVO normalerweise grundsätzlich zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet wegen ihrer Gebietsunverträglichkeit in den MI-Gebieten nicht zugelassen.

§ 2 textl. Festsetz. Aufgrund der beabsichtigten Vorrangstellung für das Wohnen werden diese Gebiete als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Da aber auch die Einrichtung von Praxen und Büros für Selbstständige etc. ermöglicht werden soll, sollen Räume für freiberuflich Tätige zulässig sein, wenn die Nutzung 50 % der Bruttogeschoßfläche jeden Gebäudes nicht überschreitet (§ 4 (3) 1. und 2. sowie § 13 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind Beherbergungsbetriebe, da sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören und den Fremdenverkehrswert der Hansestadt erhöhen können.

§ 3 textl. Festsetz. Um die ansonsten in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässige Ansiedlung insbesondere von Spielhallen und großflächigen Vergnügungsstätten wie z.B. Diskotheken aus städtebaulichen Gründen in diesem eher auf Yachtwerft- und Wohnnutzungen ausgelegten Umfeld zu vermeiden, wurde eine Eingrenzung gemäß § 4a (3) 2. der BauNVO auf 50 qm Nutzfläche festgesetzt.

Zur Minimierung von Störungen der benachbarten Wohnnutzungen durch Lieferverkehr o.ä. sind die Bauten in den Gewerbegebieten auf kürzestem Wege direkt von den öfftl. Verkehrsflächen anzufahren und nicht z.B. über Umfahrungen auf dem Grundstück.

Die Nutzungsbeschränkung in den Gewerbegebieten ist motiviert durch die unbedingt zu erhaltende und vorrangig zu erweiternde Yachtwerftnutzung, da die Hansestadt Greifswald für andere Nutzungsansprüche eine große Anzahl von nutzungsmäßig nicht beschränkten Gewerbegebieten vorhält. Somit soll im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nur eine selektive gewerbliche Nutzung erhalten und angesiedelt werden, die sich mit den übrigen Planinhalten in Einklang bringen läßt.

§ 4 textl. Festsetz. Zur Begrenzung der möglichen Verkaufsflächen im Gebiet auf die maritimen Bedürfnisse und die Nahversorgung und damit zum Ausschluß möglicher Konkurrenz zur Innenstadt wird die Verkaufsraumfläche auf den angegebenen Gesamtwert bzw. die maximale Einzelgröße begrenzt.

§ 5 a+b textl. Festsetz. In den betroffenen Gebieten sollen private Stellplätze und Garagen auf gesonderten Flächen in möglichst unmittelbarer Nähe zu den Wohngebäuden errichtet werden, um die Zersiedelung und den Flächenverbrauch bei den verdichteten Wohnquartieren (z.B. durch Auffahrten) so gering wie möglich zu halten. Die als Gemeinschaftsgaragen (GGa) gekennzeichneten Flächen dürfen im Falle der Zuordnung zu den WA-Gebieten auch mit Carports bebaut werden, bei Zuordnung zu den MI-Gebieten können auf den zugeordneten Flächen Gemeinschaftsstellplätze errichtet werden. Eine präzisere Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze zu künftigen Flurstücken ist mangels Teilungsplan derzeit nicht möglich, so daß eine Zuordnung lediglich zu Baufeldern erfolgen kann.

§ 6 textl. Festsetz. In den Baugebieten MI / Baufeld 7b und GE₂ / Baufelder 9-10 und 12 a+b wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, da hier die sonst üblichen offenen oder geschlossenen Bauweisen nicht unbedingt zutreffen. Hier sind z.B. Lager- und Werkhallen mit einer Länge von über 50 m zulässig, die deshalb nicht gleich die Charakteristik einer geschlossenen Bebauung annehmen.

5.2 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen umfassen alle Regelungen in einem B-Plan, die gemäß den Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der Länderbauordnungen, in diesem Fall der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), getroffen werden können. Hierzu zählen insbesondere die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, die in der LBauO im § 86 im Absatz 1, in den Nummern 1. bis 6. geregelt werden.

§ 7a textl. Festsetz. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der jeweiligen Baumaßnahmen in das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild werden die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zu Dachformen in den B-Plan aufgenommen. Entsprechend dieser Vorgaben sind die Fassaden der Hausgruppen gemeinschaftlich zu gestalten.

§ 7b textl. Festsetz. Um eine städtebaulich ungewollte gestalterische Monotonie großflächiger Gewerbebauten zu vermeiden, werden hier Vorgaben zur Fassadengliederung gemacht.

§ 7c textl. Festsetz. Im Bereich der Yachtwerft am Westrand des Plangebietes werden Belange der Denkmalpflege in puncto Stadtbild berührt, da hierher eine Sichtachse von der südwestlich gelegenen Altstadt Greifswalds mit dem Museumshafen besteht. Daher sind hier besonders detaillierte Vorgaben notwendig.

§ 7d textl. Festsetz. Da die Giebelständigkeit in Richtung Hafenbecken ein wesentliches Kriterium des städtebaulichen Erscheinungsbildes ist, wird sie hier gesondert festgesetzt.

§ 8 textl. Festsetz. Die im LBP dargestellten Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Planung erfolgenden Eingriffes in Natur und Landschaft werden mit diesen Festsetzungen Satzungsbestandteil und damit verpflichtend für die Durchführung des Gesamtvorhabens. Die Modalitäten der Durchführung der Maßnahmen und der Kostenübernahme sind im Erschließungsvertrag zwischen Erschließungsträger und Stadt geregelt.

§ 9 textl. Festsetz. Die ausgesprochenen eingeschränkten und uneingeschränkten Pflanzbindungen regeln die Neuanpflanzung im Bereich der Gärten genau so wie die dauerhafte Begrünung des öffentlichen Straßenraumes.

§ 10 textl. Festsetz. Die aufgeführten Maßnahmen für Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu den im Südwesten an das Plangebiet angrenzenden Mischgebietsflächen mit geplanter Hotelnutzung, aber auch die Erhaltung des vorhandenen Grünstreifens entlang des Deiches sollen die ausgesprochenen Pflanzgebote langfristig gesichert werden.

§ 11 textl. Festsetz. Um die Gefährdung der künftigen Bewohner durch ggf. eintretendes Hochwasser und die damit verbundene Überflutung im Plangebiet zu begrenzen, wird eine Mindesthöhe der Fundamentplatten der Bauten über HN festgesetzt (Bemessungshochwasserstand liegt bei 2.90 m ü. HN).

5.3 Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen

- Hochwasserschutz Entsprechend der Hinweise der für den Küstenschutz zuständigen Behörde (StAUN) werden hier dringende Empfehlungen an die künftigen Bauherren zur Gestaltung ihrer Häuser ausgesprochen, da das Plangebiet noch absehbare Zeit in einem überflutungsgefährdeten Bereich liegt.
- Bundeswasserstraßen Da der Ryck als sonstige Bundeswasserstraße eingestuft ist, werden die Rechtsgrundlagen für die Errichtung von Anlagen zur Kenntnis gegeben, die evtl. die Navigation des Schiffsverkehrs stören könnten.
- Bodendenkmalpflege Den Forderungen der Bodendenkmalpflege im TÖB-Beteiligungsverfahren vorgreifend wird hier der Hinweis auf die gesetzlichen Grundlagen und Meldepflichten aufgeführt, wenn im Plangebiet bei Bauarbeiten Bodenfunde auftauchen sollten.

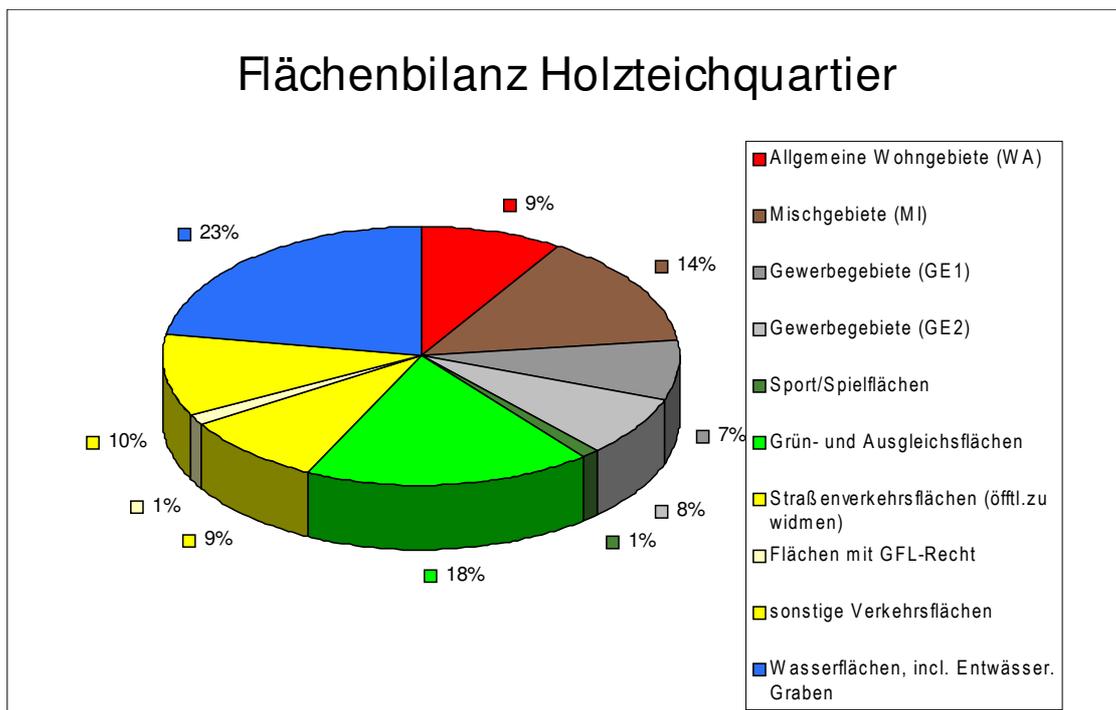
6 Städtebauliche Kenndaten und Flächenbilanz

6.1 Städtebauliche Dichtewerte

Berechnung städtebaulicher Werte							
Gebiet	Nutz.	Gesch.	G RZ	G FZ	Fläche	G Fmax	BG Fmax
1	MI	3,0	0,9	1,6	3.512,70 qm	3.161,43 qm	5.620,32 qm
2	MI	3,0	0,9	1,6	989,50 qm	890,55 qm	1.583,20 qm
3	MI	3,0	0,9	1,6	2.823,10 qm	2.540,79 qm	4.516,96 qm
4	WA	2,0	0,4	1,0	1.858,90 qm	743,56 qm	1.858,90 qm
5	WA	2,0	0,4	0,8	1.698,70 qm	679,48 qm	1.358,96 qm
6	WA	2,0	0,4	1,0	4.645,70 qm	1.858,28 qm	4.645,70 qm
7a	MI	3,0	0,4	1,2	1.385,62 qm	554,25 qm	1.662,74 qm
7b	MI	1,0	0,8	0,8	2.577,68 qm	2.062,14 qm	2.062,14 qm
8	MI	1,5	0,3	0,5	1.615,50 qm	484,65 qm	807,75 qm
9	GE2	1,0	0,7	0,7	1.944,50 qm	1.361,15 qm	1.361,15 qm
10	GE2	1,0	0,7	0,7	4.545,90 qm	3.182,13 qm	3.182,13 qm
11	GE2	2,0	0,5	1,0	419,90 qm	209,95 qm	419,90 qm
12a	GE1	1,0	0,7	0,7	4.231,10 qm	2.961,77 qm	2.961,77 qm
12b	GE1	1,0	0,7	0,7	2.510,70 qm	1.757,49 qm	1.757,49 qm
Summe					34.759,50 qm	22.447,62 qm	33.799,12 qm

6.2 Flächenbilanz

Flächenbilanz:	Fläche in ha:	Anteil in %:	Gesamt in %:
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,820 ha	9,0%	9,0%
Mischgebiete (MI)	1,290 ha	14,2%	14,2%
Gewerbegebiete (GE1)	0,674 ha	7,4%	15,0%
Gewerbegebiete (GE2)	0,691 ha	7,6%	
Sport/Spielflächen	0,102 ha	1,1%	19,2%
Grün- und Ausgleichsflächen	1,650 ha	18,1%	
Straßenverkehrsflächen (öffentl. zu widmen)	0,807 ha	8,9%	20,5%
Flächen mit GFL-Recht	0,127 ha	1,4%	
sonstige Verkehrsflächen	0,939 ha	10,3%	
Wasserflächen, incl. Entwässer. Gräben	2,017 ha	22,1%	22,1%
Plangebiet	9,118 ha	100,0%	100,0%



6.3 Vorläufiger Stellplatznachweis

(Die Präzisierung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens)

Einstellplätze	ca. Bedarf
Baugebiet 1	116
Läden	35
Dienstleistungen /Büros	25
Hotel /Restaurant	24
Wohnen	32
Baugebiete 2,3	59
Läden	24
Dienstleistungen /Büros	17
Wohnen	18
Baugebiete 4, 5, 6, 8	46
Wohnen	46
Baugebiet 7	10
Seglerbedarf	10
Baugebiet 12	11
Sondernutzung	4
Werft /Yachtservice	7
Kleinspielfeld	4
Yachthafen	150
Summe	350

Einstellplätze	ca. Bedarf	ca. Entwurf	Über-/Unterdeckg.
Baugebiete 4, 5, 6, 8	46	56	+10
Übriges Plangebiet	350		-350
an allen geplanten Straßen mit Salinenstraße		135	+135
in allen Lagerhallen		248	+248
Summe	396	439	+ 43

7. Anlagen zur Begründung

7.1 Anlage 1

Landschaftspflegerischer Begleitplan (2. Entwurf) zum B-Plan Nr. 30, Holzteichquartier vom 27.04.1995, Warburg, Zwirner & Partner, Freie Landschaftsarchitekten, Hamburg

7.2 Anlage 2

Schallimmissionsprognose zum Yachthafen Greifswald (Auszug) vom 14.12.1994, Dipl. Phys. Hildebrand, Greifswald;

7.3 Anlage 3

Gefährdungsabschätzung bezüglich ergänzender Untersuchungen auf dem Betriebsgelände des Yachtzentrums Greifswald (Auszug) vom 10.09.1993 und ergänzende Einschätzung bezüglich Altlastenbelastung für das Spülfeld sowie den Holzteich neben dem Yachtzentrum Greifswald (Auszug) vom 10.01.1995, UWG Gesellschaft für Umwelt- und Wirtschaftsgeologie mbH Berlin, Grimmen;

„|“ = Ergänzungen der Begründung gemäß Maßgaben und Auflagen der Genehmigung vom 28.11.1997

Greifswald, den..24.03.1998

gez. v. d. Wense

Der Oberbürgermeister