

Anlage 2 zum Beschluss Nr.: B512-34/02 vom 16.12.2002

Bebauungsplan Nr. 40.3
- Wolgaster Straße / Ost -
ohne Umweltverträglichkeitsprüfung

Begründung zur Satzung

Hansestadt Greifswald
Gustebiner Wende 12
Bearbeiterin: Jutta-Marlene Schmidt
Tel.: 03834 / 524232

Stand September 2002

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsanlass	3
2. Lage im Stadtgebiet	4
3. Planungsvorgaben	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	
3.4 Landschaftsplan	
3.5 Verkehrsentwicklungsplan	6
4. Bestand und Nutzung	6
4.1 Nutzung, vorhandene Baustruktur	
4.2 Geschichtlicher Bezug	
4.3 Verkehr	
4.4 Umweltbelastung	
4.4.1 Immissionssituation	
4.4.2 Altlasten	8
4.5 Geländebeziehungen	
5. Städtebaulicher Entwurf	8
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7. Festsetzungen nach Landesbauordnung M-V (Gestaltung)	11
8. Verkehrskonzept	12
9. Städtebauliches Grün	14
10. Ausgleichsmaßnahmen	14
11. Immissionsschutz	16
12. Technische Infrastruktur	17
13. Bodendenkmalpflege	19
14. Bodenordnung	19
15. Erschließung	20
16. Städtebauliche Werte	20

Anlagen:

1. Schalltechnische Untersuchung zum
Bebauungsplan Nr. 40.1 - Wolgaster Straße / West -
2. Grünordnungsplan

1. Planungsanlass

Das Gebiet entlang der Wolgaster Straße im bezeichneten Gebietsbereich ist gekennzeichnet durch relativ große Gartenflächen im hinteren Bereich der einzelnen Grundstücke. Dadurch entstand schon relativ frühzeitig (1992/1993) der Wunsch einiger Grundstückseigentümer, diese großen Grundstücke zu teilen bzw. im hinteren Bereich zu bebauen.

Auf Grund dieser Absichten wurde erstmalig über die Aufstellung eines Bebauungsplanes nachgedacht.

Dabei muss zunächst davon ausgegangen werden, dass das in Frage stehende Gebiet nach einer bestimmten Baukonzeption (Planungsvorstellung) erschlossen und bebaut worden ist, mit sehr großen / tiefen Grundstücken, die aber im hinteren Teil als Gartenland, nicht als Bauland zu betrachten sind. Eine unkoordinierte Bebauung in diesem Bereich würde zu erheblichen Spannungen führen, so dass eine Genehmigung von Bauvorhaben auf den Grundstücken nur mit einem städtebaulich geordneten Konzept möglich ist.

Die bisherigen Erfahrungen mit derartigen Bauvorhaben haben gezeigt, dass die Verdichtung eines vorhandenen Wohngebietes in der Regel wegen der ablehnenden Haltung vieler Beteiligter nicht durchsetzbar ist.

Trotz dieser Sachlage und in Anbetracht der konkreten Bauanträge für dieses Gebiet, ist festzustellen, dass sich die Grundstücke im Innenbereich befinden und hier die Ausweisung von Baugrundstücken in Abwägung der Belange, wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Schonung der Natur und Lärmemissionen vertretbarer ist als z.B. im Außenbereich, der nicht durch eine Bebauung geprägt ist. Daher ist die Verwaltung vom Ausschuss für Bauwesen und Bauleitplanung gebeten worden, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Von der Verwaltung wurden daraufhin verschiedene Alternativen zur Bebauung und Erschließung des Gebietes vorgelegt. Hierzu fanden mit den betreffenden Bürgern Einzelgespräche, Einwohnerversammlungen und -befragungen statt.

Der Ausschuss für Bauwesen und Bauleitplanung ist dann dem Vorschlag der Verwaltung nachgekommen, die Alternative weiterzuverfolgen, welche eine mittig durch das Gebiet verlaufende Erschließungsstraße vorsieht, so dass letztlich eine Drittelung der vorhandenen Grundstücke erfolgt.

Folgende Gründe sprechen für diese Variante:

- Berücksichtigung der ursprünglichen Konzeption zur Verdichtung dieses Baugebietes
- kostengünstige, beidseitige Bebauung entlang der Erschließungsstraße
- Schaffung möglichst vieler Eigenheimstandorte im innerstädtischen Bereich
- möglichst wenige nachbarschaftliche Probleme, da ohne Bebauungsplan in diesem Bereich viele Pfeifengrundstücke mit teilweise über 100 m langen Zufahrten entstehen würden.

Im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens wurde deutlich, dass sich einige der Beteiligten grundsätzlich gegen eine zusätzliche Bebauung, andere gegen die Lage der Erschließungsstraße aussprachen.

Um dennoch das von einigen Beteiligten und der Stadt gewünschte und planerisch sinnvolle Bauen im Innenbereich zu ermöglichen, wurde seitens der Verwaltung vorgeschlagen, das Baugebiet in drei Teile zu unterteilen, in einen östlichen und westlichen Teil, wo eine Bebauung und Erschließung in Abstimmung mit den Beteiligten machbar erscheint und in einen mittleren Teil. Dieser Teil wird den Bestand der baulichen Nutzung festsetzen, so dass hier keine zusätzliche Bebauung, auch nicht nach § 34 BauGB, möglich ist.

Für die Bereiche fasste die Bürgerschaft am 18.05.1995 die jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40.3 - Wolgaster Straße / Ost- sollen für die privaten und städtischen Grundstücke die städtebauliche Ordnung, mit dem Ziel der Errichtung von einzelstehenden Einfamilienhäusern, gesichert und mit einer zusätzlichen Straße die hinteren Grundstücke erschlossen werden. Der Bestand der Wohnbebauung entlang der Wolgaster Straße ist zu sichern und in seiner Eigenart zu erhalten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40.2 - Wolgaster Straße / Mitte - sollte die städtebauliche Ordnung gesichert und entsprechend dem Wunsch der Grundstückseigentümer keine zusätzliche Erschließung der hinteren Grundstücksteile vorgesehen werden, d.h. der Bestand sollte hinsichtlich der überwiegenden Nutzung der Freiflächen als private Gärten, der Struktur und Gestaltung der Wohnbebauung entlang der Wolgaster Straße gesichert und in der Eigenart erhalten werden.

Am 19.10.1999 billigte die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald die Entwürfe dieser Bebauungspläne. Die Entwürfe lagen öffentlich aus und die berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung benachrichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 40.2 - Wolgaster Straße / Mitte - teilten zwei Eigentümer mit, ihr Grundstück bebauen zu wollen. In Anbetracht des Bauinteresses von 2 weiteren Grundstückseigentümern im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans soll die ursprüngliche Baukonzeption für das Gebiet entlang der Wolgaster Straße weiterverfolgt werden. D.h. die hinteren Grundstücksteile sind mit einer zusätzlichen mittig verlaufenden Straße für einzelstehende Wohngebäude zu erschließen. Der Bestand der baulichen Nutzung entlang der Wolgaster Straße ist in seiner Eigenart zu behalten. Die neue Bebauung soll so erfolgen, dass sich ein städtebaulich geordnetes Gesamtbild ergibt.

2. Lage im Stadtgebiet

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet liegt nördlich der Wolgaster Straße und südlich der Kleingartensparte Ost in der nördlichen Mühlenvorstadt.

Es umfasst die Flurstücke 10/1, 10/2, 11/1, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 13/1 und 13/2 vollständig und die Flurstücke 30 und 31 teilweise der Flur 8, Gemarkung Greifswald.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Kleingartensparte Ost
 - im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 10/1 und 10/2 senkrecht verlängert bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 31
 - im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 31
 - im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 13/1 und 13/2 senkrecht verlängert bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 31 bzw. der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40.2 - Wolgaster Straße / Mitte -
- Die Umgebung des Plangebietes entlang der Wolgaster Straße ist durch eine fast einheitliche Wohnbebauung geprägt. Dieses Gebiet aus den 20er und 30er Jahren besteht zum größten Teil aus Ein-, Zwei- bis Vierfamilienhäusern.

3. Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das Erste Landesraumordnungsprogramm M-V (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP) weisen die Hansestadt Greifswald zusammen mit der Hansestadt Stralsund als Oberzentrum aus. Dabei wird von einer Teilung der Funktion ausgegangen.

Die Hansestadt Greifswald liegt innerhalb eines Ordnungsraumes, der die Kernstadt und das Umland mit räumlichen Verdichtungstendenzen umfasst. Greifswald bildet als Kernstadt einen Siedlungsschwerpunkt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald, der die Fläche - Wolgaster Straße / Ost - als Wohnbaufläche ausweist, stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F.-plan) der Hansestadt Greifswald, ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Dieser stellt das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche mit der Bezeichnung Nr. 21 Wolgaster Straße / West / Mitte / Ost dar, für die folgende Flächenpotentiale ausgewiesen sind:

- 2,30 ha Bruttowohnbauland
- 1,50 ha Nettowohnbauland und
- eine Bruttogeschossfläche von 0,3

Dabei wird von 30 Einfamilienhäusern mit je einer Wohneinheit bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 ausgegangen.

Damit kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem F.-plan abgeleitet ist.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Westlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 40.1 - Wolgaster Straße / West und der Bebauungsplan Nr. 40.2 - Wolgaster Straße / Mitte. Die Bebauungspläne dienen der Schaffung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken sowie der Sicherung der Struktur und Gestaltung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Wolgaster Straße.

Der Bebauungsplan Nr. 40.1 - Wolgaster Straße / West - ist zwischenzeitlich rechtskräftig. Die mittlere Erschließungsstraße (Hornschuchstraße) wurde errichtet. Die nördlichen Baugrundstücke sind fast alle bebaut.

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weißt im Entwicklungskonzept das Bebauungsplangebiet als Doppel-, Reihen- und Einzelhausbebauung mit hohem Anteil an Grün- und Gehölzflächen aus.

3.5 Verkehrsentwicklungsplan

Die Wolgaster Straße ist eine überörtlich klassifizierte Straße (Bundesstraße B 96). Mit Errichtung der Umgehungsstraße soll sie eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße werden.

4. Bestand und Nutzung

4.1 Nutzung, vorhandene Baustruktur

Nördlich der Wolgaster Straße zwischen dem ehemaligen Sportlerheim und der Bismarcksäule befinden sich seit Anfang der 20er Jahre des 20. Jahrhunderts zehn Doppelhäuser im ländlichen Baustil. Sie werden als Wohnhäuser genutzt.

Die zwei westlichen bzw. östlichen Gebäude sind etwas von der Straße zurückgesetzt von den 6 weiteren errichtet worden.

Trotz baulicher Veränderungen mit Eingangsbauten, veränderten Dachgauben, Fenstern und Türen, ist noch eindeutig ablesbar, dass die zehn Doppelhäuser eine einheitliche gestalterische Struktur aufweisen. Die Gebäude haben einheitliche Proportionen von Länge zu Breite zu Höhe in der Massenkubatur eines jeden Gebäudepaars. Die typischen Fassadengestaltungselemente wie Türen und Fenster sind in den Formaten und Gliederungen weitgehend unverfälscht. Es wurden zwei Grundtypen ausgeführt.

Die zurückgesetzten Gebäude besitzen den Hauseingang am Giebel. Auf der Hofseite wurde ursprünglich ein Anbau gemeinsam genutzt. Die mittleren Gebäude haben je Haushälfte einen separaten Eingang von der Straßenseite. Beidseitig des Hauseinganges sind Fenster angeordnet. Vor den Eingangstüren befinden sich Stufen. Die traufständigen Gebäude sind eingeschossig mit teilweise ausgebautem, bewohntem Dachgeschoss. Sie haben ein Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von ca. 52°, eine Traufhöhe von ca. 3,30 m und eine Firsthöhe von ca. 8,90 m.

Die Häuser sind geputzt und haben ein rotes Dach mit Biberschwanzziegeln und kleinen Gauben, mit mindestens 4 Ziegelreihen Abstand zur Traufkante und 3,00 m Abstand zum Ortsgang. Die ursprünglich verschiedenen Fledermausgauben sind im Plangebiet nicht erhalten geblieben.

Die Fenster haben überwiegend stehende Formate, wobei alle Fenster zur Wolgaster Straße ursprünglich zweiflügelig und ein oberes Fensterkreuz (Kämpfer) auf $\frac{3}{4}$ des Formates bzw. pro $\frac{1}{4}$ des Formates Sprossen hatten.

Die geputzte Fassade ist mit Faschen an Fenstern und Türen versehen worden.

Die Grundstücke haben eine Größe von bis zu 2400 m² und sind zwischenzeitlich mit Garagen, Carports, Schuppen und teilweise sehr großen Nebenanlagen bebaut.

Typisch für dieses Gebiet sind die den Gebäuden vorgelagerten Gärten, die zum öffentlichen Bereich mit Buchenhecken abgegrenzt sind und in denen bis zu einer Tiefe von ca. 15 m keine Nebengebäude errichtet wurden.

In fast allen Vorgärten befinden sich ein oder zwei Walnussbäume.

Der nördlich der Wohngebäude liegende Hof- und Gartenbereich ist gärtnerisch für den Eigenbedarf genutzt. Hier befinden sich eine Vielzahl von Obstgehölzen (Apfel, Kirsche, Pflaume, Birne, Pfirsich).

Das Plangebiet umfasst 4 der zurückgesetzten Häuser mit Hauseingang am Giebel. Weiterhin wurde im Hinblick auf den Bebauungsplan, der als Vorentwurf öffentlich ausgelegen hatte und den Bereich zwischen der Straße „Zum Ryckwäldchen“ und

dem Epistelberg darstellte, die Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses erteilt. Die Lage des Baukörpers entspricht der Planungsvariante mit mittiger Erschließungsstraße. Er befindet sich auf dem Flurstück 10/1 und ist von der Anliegerfahrbahn (parallel zur Wolgaster Straße) über das Flurstück 10/2 erschlossen. Das Überfahrtsrecht auf dem vorhandenen Weg östlich des Wohngebäudes Wolgaster Straße 64 ist im Grundbuch gesichert.

4.2 Geschichtlicher Bezug

Angesichts der zunehmenden Wohnungsnot wird vom Greifswalder Bürgermeister Fleischmann im Frühjahr 1919 die Errichtung von „Heimstätten für Kriegsteilnehmer und Arbeiter“ entlang der Wolgaster Straße forciert. Dazu bat er Prof. Dr. Goecke um die schnelle Erarbeitung der Planungsunterlagen und versuchte finanzielle Beihilfe zur Errichtung von 40 Heimstätten für Kinderreiche und Studenten einzuwerben. Diese Heimstätten sollten spätestens zum 01.04.1920 fertiggestellt sein. Offensichtlich wurde mit Darlehen aus Reichsmitteln unter der Leitung des Stadtbaumeisters Gustav Bastel am 10.05.1920 mit dem Bau der Häuser mit straßenseitigen Zugang mit jeweils einer Studentenwohnung und einem Einzelhaus zwischen Kleinbahntrasse und dem für Industrieansiedlung reserviertem Gelände am Ryck begonnen. Die 10 Doppelhäuser wurden bis April 1921 fertiggestellt und übergeben.

4.3 Verkehr

Das Plangebiet grenzt an die Wolgaster Straße, die Bundesstraße 96, an. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h. Die Grundstücke sind über eine Anliegerstraße parallel zur Wolgaster Straße, die verkehrberuhigt ausgebaut ist erschlossen. Die Anliegerstraße wird auch für den Rad- und Fußverkehr der Wolgaster Straße genutzt. Ca. 100 m östlich und 550 m westlich des Plangebietes befinden sich Bushaltestellen des ÖPNV und des regionalen Busverkehrs.

4.4 Umweltbelastung

4.4.1 Immissionssituation

Die Immissionssituation wird ausschließlich durch den Verkehr der Wolgaster Straße bestimmt. Die Nutzung des nahe gelegenen Philipp-Müller-Stadions verursacht keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Baugebiet. Im Rahmen des Planverfahrens zum Baugebiet Nr. 40.1 - Wolgaster Straße - West -, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (siehe Anlage 1). In diesem Gutachten wurden 18000 Kfz pro Tag und eine Geschwindigkeit von 50 km/h berücksichtigt. Es wird auf eine automatische Verkehrszählung vom Oktober 1994 Bezug genommen. Diese Verkehrsdaten wurden grundsätzlich von der aktuelleren Zählung 1997/98 bestätigt. Die tatsächliche Verkehrsbelastung ist für die Plangebiete gleich, daher wird auf dieses Gutachten Bezug genommen. Das Gutachten weist aus, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 vor der Häuserzeile entlang der Wolgaster Straße um 11,5 dB(A) überschritten sind. Die südlichen, die westlichen und östlichen Gebäudeseiten befinden sich im Lärmpegelbereich III und die nördliche Gebäudeseite befindet sich im Lärmschatten.

4.4.2 Altlasten

Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt. Sollten sich jedoch Hinweise auf Altlastverdacht ergeben, sind die weiteren Schritte mit der unteren Abfallbehörde der Hansestadt Greifswald sowie dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abt. Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz, abzustimmen.

4.5 Geländebeziehungen

Das Gelände ist eben und befindet sich in Höhenlagen zwischen 3,80 m und 5,53 m über HN. Es fällt nach Norden ab.

Das Gebiet ist durchgrünt und wird im hinteren Teil gärtnerisch genutzt. Der Vorgartenbereich ist unbebaut. Auf der städtischen Parzelle, Flurstück 11/5, befindet sich ein Tor. Das Flurstück dient derzeit der Erschließung von Pachtgärten sowie der Garage auf dem Flurstück 11/1.

Eine Hochwassergefährdung besteht für das Plangebiet nicht.

Südlich vor dem Wohngebäude Wolgaster Straße 65 im Bereich der Anliegerfahrbahn befinden sich Aufnahme- und Vermessungspunkte des Kataster- und Vermessungsamtes. Diese aus einem Zentrumspunkt und i. d. R. mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

5. Städtebaulicher Entwurf

Der Grundgedanke der Planung ist, den Bestand hinsichtlich der Gestaltung der Wohngebäude entlang der Wolgaster Straße in ihrer Eigenart und Wirkung auf das Siedlungsbild zu erhalten. Dazu gehört auch die Eingrünung der Grundstücke zur Wolgaster Straße mit Buchenhecken, sowie die Walnussbäume im Vorgartenbereich (siehe auch Pkt. 4.1).

Der mittlere und nördliche Bereich des Bebauungsplanes soll für die Bebauung mit einzelstehenden Einfamilienhäusern durch eine Stichstraße erschlossen werden. Nur mit dieser Stichstraße sind die hinteren Baugrundstücke städtebaulich sinnvoll zu erschließen, da lange Zufahrten entbehrlich sind.

Dabei ist in Anlehnung an die Struktur der geplanten Bebauung im Bebauungsplan Nr. 40.1 die Bebauung von Gebäuden im nördlichen und mittleren Bereich vorgesehen.

Pro Baufeld sollte lediglich ein einzelstehendes Einfamilienhaus errichtet werden, um im „Hinterland“ zu den vorhandenen Doppelhäusern und zu der Kleingartensparte eine zu massive Bebauung zu vermeiden. Das Baufeld auf den Flurstücken 11/4 und 11/3 und das Baufeld auf den Flurstücken 11/2 und 11/1 ist jedoch so groß, dass auch zwei freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden könnten. Das ist nicht vorgesehen, zu bevorzugen wäre für diesen Fall die Errichtung eines Doppelhauses pro Baufeld.

Die Grundstücke sind mittels Hecken voneinander abzugrenzen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen

Im Plangebiet sind allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, die vorwiegend dem Wohnen dienen.

Möglich sind alle gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen und die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen - sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe - . Alle anderen gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind ausgeschlossen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen, liegt im Planungsziel, den Bestand zu sichern und Wohnbaugrundstücke zu schaffen, begründet.

2. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3, darf auch durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, nicht überschritten werden, um eine relativ lockere Bebauung mit viel Gartenbereich zu sichern.

Damit soll die Kompaktheit der geplanten Bebauung im Hinterlandbereich zu den vorhandenen Doppelhäusern begrenzt werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten First- und Traufhöhen der Wohngebäude im WA 1 ist die Oberkante des gewachsenen Geländes. Sämtliche Wohngebäude waren bereits vor der Errichtung der Anliegerstraße vorhanden. Die Wohngebäude entlang der Wolgaster Straße sind in ihren Gebäudehöhen entsprechend des Bestandes zu sichern, daher ist das vorhandene Gelände als Höhenbezugspunkt festgesetzt worden.

Im WA 2 ist der Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhe die Oberkante der Stich-/Erschließungsstraße.

Hier ist die Höhe der Straßenachse rechtwinklig zum jeweiligen Grundstück maßgeblich.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auflage der Baugenehmigungen von 1920 war bereits, die Vorgartenbereiche von der Bebauung frei zu halten. Das hat sich bis zum heutigen Tag durchgesetzt und ist eines der besonderen und typischen Merkmale der vorhandenen Bebauung in diesem Gebiet. Dieses soll auch zukünftig gesichert werden, daher ist aus städtebaulichen Gründen in dem WA 1 erst 13 m hinter der südlichen Grundstücksgrenze die Errichtung o.g. baulichen Anlagen zulässig. Die Vorgartenbereiche bleiben damit weiterhin von Bebauung frei.

Für das WA 2 sind die o.g. baulichen Einschränkungen auf die nicht überbaubaren Grundstücksteile bezogen. Daher ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen lediglich innerhalb der Baugrenzen und in den Vorgartenbereichen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird vermieden, dass unnötig lange Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen entstehen und versiegelt werden. Nebenan-

lagen sind ausgeschlossen, um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von der Bebauung freizuhalten und vornehmlich gärtnerisch zu nutzen.

Untergeordnete Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung sind in den verbleibenden Bereichen der WA nur zulässig, sofern sie den Nutzungszweck des WA selbst dienen und der Eigenart nicht widersprechen. Eine gewerbsmäßige Tierhaltung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Kleintier- und Hobbytierhaltung in WA-Gebieten im Sinne § 14 (1) BauNVO ist nur gegeben, wenn sie zur Wohnnutzung räumlich und funktionell untergeordnet und dem Wohnen zugeordnet werden kann.

5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebieten

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die vorhandenen Wohngebäude im Gebiet werden in der Regel als Einfamilienhaus genutzt. Die geplanten Gebäude sind grundsätzlich als einzelstehende Einfamilien- bzw. als Doppelhäuser zu errichten, um den Charakter des Wohnens im Garten zu sichern. Für Mehrfamilienhäuser sind die Grundstücke zu klein, weil u.a. jede Wohnung auch einen Pkw-Stellplatz erfordert.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

siehe Pkt. 9. und 10.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

siehe Pkt. 11.

8. Maß der baulichen Nutzung

Für das WA 1 entlang der Wolgaster Straße und für das WA 2 im rückwärtigen Bereich wird eine Grundflächenzahl GRZ = 0,3 festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass nur die Flächen auf den Grundstücken versiegelt werden, die für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke unbedingt notwendig sind, so dass mit einer aufgelockerten Bebauung mit viel Grün ein harmonischer Übergang zur Kleingartensparte erreicht werden kann.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im WA 1 entsprechend des Bestandes auf max. I festgesetzt. Im WA 2 ist die Zahl der Vollgeschosse auf max. II festgesetzt. Durch die Festsetzung von einer maximalen First- und Traufhöhe von 4,00 m bis 9,00 m soll die Maßstäblichkeit des Ortsbildes gewahrt bleiben und zu hohe Gebäude vermieden werden.

Mit der Dachneigung von 35°-50° ist genügend Spielraum zur Nutzung des Dachgeschosses ggf. als Vollgeschoss gegeben.

9. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Im WA 1 ist die Hauptfirstrichtung entsprechend des Bestandes parallel zur Wolgaster Straße festgesetzt. Die vorhandenen Anbauten und entsprechende bauliche Erweiterungen in nördlicher Richtung sind mit einer Firstrichtung um 90° gedreht festgesetzt, damit ist unter Berücksichtigung des Bestandes die infragekommene Anbaumöglichkeit festgesetzt. Bei untergeordneten Anbauten kann von der festgesetzten Firstrichtung abgewichen werden.

Für das WA 1 sind Doppelhäuser und eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird dem Bestand, der im WA 1 zu sichern ist, Rechnung getragen. Daher wurden auch die Baufelder im WA 1 in südliche Richtung durch eine Baulinie entsprechend des vorhandenen Gebäudes begrenzt.

Eine bauliche Entwicklung ist lediglich auf der nördlichen Gebäudeseite möglich, um den Bestand bzw. das typische der vorhandenen Bebauung und die Struktur zu erhalten (siehe auch Pkt. 4.1).

7. Festsetzung nach Landesbauordnung M-V (Gestaltung)

Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften für die Wohngebäude des WA 1:

Der Gebäudebestand entlang der Wolgaster Straße entstammt den 20er Jahren und prägt diesen städtebaulichen Bereich durch typische Doppelhäuser ländlichen Baustils. Die relativ unveränderte einheitliche Struktur soll grundsätzlich erhalten bleiben (siehe auch Pkt. 4.1), aus städtebaulich-baugeschichtlichen Gründen ist der Zusammenhang des Siedlungsbildes zu erhalten, daher sind örtliche Bauvorschriften festgesetzt worden.

Die Hälften eines Doppelhauses bilden eine bauliche Einheit. Die Einheit dieser Hälften trifft auch für die äußere Gestaltung zu. Die einheitliche Gestaltung der Fassaden und des Daches mit Materialien, Farben und Formen charakterisieren das Doppelhaus und sind daher einheitlich zu belassen bzw. wieder zu vereinheitlichen.

Sämtliche gestalterische Festsetzungen sind bei Um- und Neubaumaßnahmen umzusetzen. Das Dach wird ganzjährig wahrgenommen, weil es nicht von hohen Buchenhecken verdeckt wird. Es ist daher dominierend und sollte sich möglichst wie folgt präsentieren:

Im Plangebiet haben alle Dächer eine Biberschwanzeindeckung in einer naturroten Farbe. Diese Struktur ist zu erhalten. Von der festgesetzten Dachfarbe sind Sonnenkollektoren ausgenommen, um die Solarenergienutzung nicht in Frage zu stellen. Die Dachform der Doppelhäuser ist das Krüppelwalmdach, das mit der historischen Dachneigung von ca. 52° zu erhalten ist. Untergeordnete Anbauten sind auch mit einer abweichenden Dachneigung zulässig.

Das Dach sollte je Haushälfte max. 2 Dachgauben zur Wolgaster Straße haben. Hier sind Dachflächenfenster und Dachöffnungen im Bereich des Krüppelwalms ausgeschlossen, d.h. dass die vorhandenen Dachflächenfenster im Gebäude Wolgaster Straße 66 durch Gauben ersetzt werden sollten.

Die Dachgauben sind im festgesetzten Abstand zur Traufe und zum Ortgang zu errichten. Es sind lediglich kleine, der Dachfläche untergeordnete, Gauben zur Wolgaster Straße zulässig. Mit dieser Beschränkung sollen große Gauben und andere Dachausbauten, die zu einer starken Veränderung der Dachansicht führen vermieden werden. Wünschenswert wären die ursprünglichen Fledermausgauben.

Nutzungsbeschränkungen für den Dachraum ergeben sich hierdurch nur bedingt, da erfahrungsgemäß mit individuellen Grundrisslösungen vielfältige Nutzungsspielräume für den Dachgeschossausbau vorhanden sind. Im übrigen sind die Dachausbauten an der nördlichen Gebäudeseite nicht beschränkt und Fenster im Giebelbereich möglich, so dass die erforderliche Belüftung und Belichtung gem. § 44 (2) LBauO gesichert werden kann.

Die Trauf- und Firsthöhen sind entsprechend des Bestandes festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Gebäude mit geputzten Außenwänden mit heller Farbgebung. Dieses gestalterisch einheitliche Erscheinungsbild ist zu si-

chern. Hierbei ist erläuternd festzustellen, dass die Putzbauten in weißer bis gebrochen weißer, ocker, beiger oder hellgrauer Farbgebung zulässig sind. Untergeordnete Bauteile können abweichend ausgeführt werden. Maßgebend ist der Gesamteindruck des Gebäudes.

Die Fenster und Türen sind mit Faschen zu versehen und somit von der übrigen Fassade abzusetzen. Neben der traditionellen Art und Weise ist das auch farblich möglich.

Die südliche Gebäudeseite hat im Erdgeschoss stehende Fensteröffnungen. Diese sollen erhalten bleiben. Festgesetzt sind stehende Fensterformate, zweiflügelig, in Anlehnung an die ursprüngliche Fensteraufteilung, die zusätzlich noch Sprossen pro $\frac{1}{4}$ des Formates hatte.

Erläuterungen der örtlichen Bauvorschriften für das WA 2:

Das neu entstehende Eigenheimgebiet soll einen eigenen Charakter entwickeln und trotz allem mit dem Bestand zusammen ein einheitliches städtebaulich geordnetes Gesamtbild ergeben.

Der Gestaltungsspielraum soll jedoch großzügiger gehandhabt werden, da die typische Doppelhausbebauung ländlichen Baustils des Bestandes zwar für den Straßenraum entlang der Wolgaster Straße eine große Bedeutung besitzt, dieser sich aber nicht im hinteren Bereich fortsetzen muss. Weiterhin sollte auch ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Kleingartensparte erreicht werden.

Im Plangebiet sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit roter-, rotbrauner- und anthrazitfarbener Farbgebung und einer Dachneigung von 35° bis 50° festgesetzt.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten, da von diesen baulichen Anlagen keine dominante Beeinflussung des Siedlungsbildes zu erwarten ist.

Dachaufbauten dürfen 50% der Länge der Traufe nicht überschreiten, um ein gewisses Proportionsverhältnis zwischen Dachfläche und -öffnung wahren zu können.

Die Vielfalt der Fassadenmaterialien ist etwas eingeschränkt, da ein zufälliges Nebeneinander aller auf dem Markt verfügbaren Baumaterialien einem zusammenhängenden Siedlungsbild entgegensteht.

Im Erdgeschoss sind nur stehende Fensterformate, im Sinne der angestrebten Fassadengestaltung zulässig. Das Format der Fensteröffnung ist nicht festgesetzt.

8. Verkehrskonzept

Die vorhandene Bebauung Wolgaster Straße 64-66 ist ausreichend über die Anliegerstraße parallel der Wolgaster Straße erschlossen.

Das Wohnhaus Wolgaster Straße 64 a im WA 2 ist über das Grundstück des Wohnhauses Wolgaster Straße 64 erschlossen. Ein entsprechendes Überfahrtsrecht ist grundbuchlich gesichert. Im Bebauungsplan ist eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger des Flurstückes 10/1 über das Flurstück 10/2 festgesetzt.

Zwischen diesen beiden Wohnhäusern besteht grundsätzlich die Möglichkeit für die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses. Für dieses Gebäude, ist die Erschließung wie beim Gebäude Wolgaster Straße 64 a zu sichern.

Für die Gebäude auf dem Flurstück 10/1 und 10/2 im WA 2 ist grundsätzlich eine Feuerwehrezufahrt erforderlich. Die Bemessung der Zufahrt ist anhand der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vorzunehmen. Gem. Verwaltungsvorschrift zur Lan-

desbauordnung M-V Nr. 4 kann jedoch bei Gebäuden, deren zum Anleitern bestimmte Stelle nicht mehr als 8 m über der Geländeoberfläche ist und deren Abstand bis zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu 80 m beträgt, ein nicht befahrbarer Wohnweg zulässig sein. Diese Bedingungen treffen hier zu.

Die weiteren Baufelder im Plangebiet sind über die verlängerte Hornschuchstraße erschlossen. Nur über diese Straße ist eine städtebaulich geordnete und sinnvolle Erschließung dieser Grundstücke möglich.

Die Hornschuchstraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt und soll im Zweirichtungsverkehr genutzt werden.

Die Breite der Verkehrsfläche beträgt im Bereich des Flurstückes 13/2 ca. 5,00 - 5,50 m. Sie bindet an das Flurstück 11/5 an. Dieses ist 4 m breit und nicht ausreichend für den 2-Richtungsverkehr. Um eine Breite von 5,00 m zu erreichen, wurden die Flurstücke 11/1 und 11/2 teilweise überplant.

Die Hornschuchstraße bindet westlich an den geplanten Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40.2 - Wolgaster Straße / Mitte - an. Südlich mündet die Hornschuchstraße in die Anliegerstraße parallel zur Wolgaster Straße an. In diesem Bereich kann mit KfZ von der Hornschuchstraße nicht in östliche Richtung gefahren werden, da die Anliegerstraße für die Allgemeinheit lediglich als Fuß- und Radweg genutzt werden kann. Die Anliegerstraße dient ab dem Einmündungsbereich in östliche Richtung lediglich der Erschließung der Wohngebäude Wolgaster Straße 64, 64 a und 65 mit KfZ.

Die Anliegerfahrbahn der Wolgaster Straße ist verkehrsberuhigt ausgebaut. Die Hornschuchstraße ist verkehrsberuhigt auszubauen. Damit sind diese Straßen grundsätzlich gleichrangig. Dennoch sollte die Hornschuchstraße der Anliegerstraße der Wolgaster Straße durch eine entsprechende Beschilderung untergeordnet werden. Die Verkehrsteilnehmer aus der Hornschuchstraße haben daher die Vorfahrt zu gewähren.

Eine bauliche Untersetzung und flankierende Maßnahmen zur Gewährleistung der Anfahrsicht sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen und festzulegen. Die Einmündung der Anliegerfahrbahn in die Wolgaster Straße ist auch nur eingeschränkt nutzbar. Eine Verkehrsinsel innerhalb der Wolgaster Straße ermöglicht von dieser lediglich ein rechts Einfahren und von der Anliegerstraße rechts Ausfahren. Die Anliegerfahrbahn ist ca. 300 m westlich erneut an die Wolgaster Straße angebunden. Hier sind alle Abbiegebeziehungen zulässig.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV und den regionalen Busverkehr angebunden.

Die für die Wohnbebauung erforderlichen privaten Pkw-Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Besucherparkplätze sind innerhalb der angrenzenden Anliegerstraße parallel der Wolgaster Straße ausreichend berücksichtigt.

9. Städtebauliches Grün

Der Charakter dieses Plangebietes ist geprägt durch die Vorgärten und die großen Hausgärten nördlich der Bebauung.

Die Grundstücke sind zur Wolgaster Straße mit Hainbuchenhecken begrenzt. Diese Hecken sind zu erhalten.

Typisch für die Vorgärten sind die Walnussbäume. Pro Grundstück ist zur Sicherung dieser städtebaulichen Besonderheit, mindestens ein Walnussbaum zu erhalten bzw. zu pflanzen, entsprechend wurden die vorhandenen Walnussbäume festgesetzt.

Grundsätzlich sind sämtliche Bäume im Plangebiet zu erhalten, d.h. die Fällung von Bäumen erfordert, außer bei Nutzgehölzen und Bäumen mit einem geringeren Stammdurchmesser als 60 cm in 1m Höhe, eine Fällgenehmigung. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens erfolgt eine Einzelfallbewertung und die Entscheidung wo und wie eine Ersatzpflanzung durchzuführen ist. Daher sind keine weiteren Bäume im Bebauungsplan festgesetzt worden. Grundsätzlich sind alle nicht zur Bebauung und als Zufahrt dienenden Flächen als Vegetationsflächen zu nutzen.

10. Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans sind Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht zu vermeiden. Für den Eingriff sprechen unter anderem die hohe Wohnbaulandnachfrage und die Lagegunst des Plangebietes.

In dem Grünordnungsplan (Anlage 2) wurden die Eingriffe durch die privaten Baumaßnahmen und die Errichtung der Stichstraße getrennt bewertet. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, wie Natur- und Landschaftsschutz wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Durch die Bebauung der Grundstücke (private Baumaßnahmen) ergibt sich ein Eingriffswert von 2.161,62 Punkten und durch die Errichtung der Straße von 299,70 Punkten.

Zum Ausgleich des Eingriffs durch die Bebauung der Grundstücke, wird im Grünordnungsplan empfohlen, dass der Ausgleich ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen soll.

Dementsprechend wurde im Bebauungsplan folgende Festsetzung aufgenommen: „Die vorhandenen Walnussbäume sind zu erhalten.

Zur Vervollständigung der an der Wolgaster Straße befindlichen Baumreihe sind weitere Anpflanzungen vorzunehmen, so dass sich pro Grundstück mindestens ein Walnussbaum befindet.

Im WA 2 ist pro Baugrundstück mindestens ein Walnussbaum oder ein anderes hochstämmiges Obstgehölz (Birne, Apfel) zu pflanzen.

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorrangig Bäume, Hecken und Gehölze der heimischen Flora zu pflanzen, z.B.

- Linde, Hainbuche, Eberesche und Feldahorn als Solitärgehölze
- Weißdorn und Hainbuche als Heckenpflanzung.

Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig. Auf den privaten Grundstücken dürfen Auffahrten und Stellplätze zu max. 40% versiegelt sein. Diese sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.“

Mit diesen Maßnahmen wird ein Kompensationswert von 1.951,98 Punkten erreicht. Damit verbleibt ein Defizit von 209,6 Punkten.

Zum Ausgleich des Eingriffes durch die Errichtung der Hornschuchstraße gibt es innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes keine Möglichkeit des Ausgleichs. Daher wurde entsprechend der Empfehlung des Grünordnungsplans, folgende Maßnahme festgesetzt:

„An der südlichen Seite des Grabens Nr. 12 (Flurstück 4 und 3 der Flur 6, Gemarkung Greifswald) zwischen der Kleingartenanlage „Rosental“ und der Bauschuttdeponie eine Baumreihe mit 6 Silberweiden (Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm) anzupflanzen. Die Bepflanzung am Graben Nr. 12 hat

so zu erfolgen, dass ein Streifen von mindestens 0,80 m zur Böschungsoberkante eingehalten wird.“

Die Flurstücke befinden sich im städtischen Besitz, wobei das Flurstück 3 verpachtet ist und das Anpflanzen der Silberweiden mit dem Pächter abzustimmen ist. Zur Rohrleitung 12/1 (Beton DN 300) ist ein Mindestabstand von 7 m einzuhalten. Die genaue Lage dieser Rohrleitung ist vor der Pflanzung festzustellen und zu kennzeichnen. Die Bepflanzung am Graben Nr. 12 (südliche Seite) hat so zu erfolgen, dass ein Streifen von mindestens 0,80 m zur Böschungsoberkante eingehalten wird. Die Fläche ist dräniert. Dränagen dürfen nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Für Dränage ist der Eigentümer zuständig.

Mit dieser Maßnahme wird ein Kompensationswert von 330,0 Punkten erreicht und der Eingriff ist im öffentlichen Bereich mit + 30,30 Punkten ausgeglichen..

Es ist festzustellen, dass der Eingriff auf den privaten Grundstücken nicht ausgeglichen werden kann.

Das Plangebiet ist kleiner als 1 ha und grenzt unmittelbar an die durchgrünte Kleingartensparte Ost und den Epistelberg an. Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich Nutzgärten und viele Obstgehölze. Aus fachlicher Sicht, sind auf den Grundstücken keine weitergehenden Festsetzungen zu befürworten.

In Anbetracht dieser Tatsache wird festgestellt, dass im Plangebiet ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs nicht realisiert werden kann.

Auf einen Ausgleich außerhalb des Gebietes sollte aus o.g. Gründen verzichtet werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind auf Kosten und Veranlassung der Bauherren / Eigentümer zu realisieren. Die Kosten für den Ausgleich der Erschließungsmaßnahmen sind Bestandteil der Erschließungskosten.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beschreibt in der Anlage 1 bauplanungsrechtliche Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist. Der Grenzwert für Bebauungspläne liegt gem. Anlage 1 Nr. 18.7.1 bei einer Grundfläche (neu zu versiegelnde Fläche) von 10 ha. Ab dieser Größenordnung ist der Bebauungsplan UVP-pflichtig. Der Bebauungsplan Nr. 40.3 – Wolgaster Straße / Ost – umfasst ein Plangebiet von ca. 0,64 ha Fläche, die bereits teilweise mit Gebäuden bebaut ist.

Die Grundfläche, die gemäß Festsetzung des Bebauungsplans im gesamten Gebiet versiegelt werden kann ist damit so gering, dass der Bebauungsplan weder UVP-pflichtig noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Nr. 18.7.2 erforderlich ist.

11. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Demzufolge sind die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts einzuhalten (entsprechend DIN 18005).

Für das Plangebiet wurde bezüglich des Sportstättenbetriebes im Philipp-Müller-Stadion und des Straßenverkehrslärmes die schalltechnische Untersuchung des Bebauungsplanes Nr. 40.1 - Wolgaster Straße / West herangezogen. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass mit keiner Überschreitung der Orientierungswerte bezüglich

des Sportstättenbetriebes zu rechnen ist. Es sagt weiterhin aus, dass mit einer Überschreitung der Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht bezüglich des Straßenverkehrslärmes im Bereich vor der ersten Häuserreihe der Wolgaster Straße zu rechnen ist. Die Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes nach DIN 18005 betragen bis zu 11,5 dB(A).

Vor den Gebäuden der Wohnhäuser im WA 1 ist im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich IV gekennzeichnet.

Der dahinterliegende Bereich ist als Lärmpegelbereich III gekennzeichnet. Hier sind bei Neubau bzw. Umbau Außenbauteile der südlichen, östlichen und westlichen Wohngebäudeseite mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 35 dB(A) herzurichten, um den geforderten Innenschallpegel zu erreichen.

Räume, die nach Süden, Osten und Westen ausgerichtete Fenster haben und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen mit kontrollierter Lüftung gem. VDI 2719 ausgestattet sein. Die Lüftung ist so auszulegen, dass eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person / Stunde gewährleistet ist.

Für die nördliche Gebäudeseite ergeben sich keine Festsetzungen aus schalltechnischen Gründen. Die kontrollierte Lüftung für einen Raum, der dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient, ist entbehrlich, wenn er über ein Fenster an der Nordseite des Gebäudes verfügt und die Raumlüftung mit diesem Fenster vorgenommen wird.

Mit der Festsetzung des bewerteten Schalldämmmaßes für die Außenbauteile wird das qualitätsvolle Wohnen innerhalb der Gebäude gewährleistet. Die Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes nach DIN 18005 in den Vorgärten südlich der Wohngebäude des WA 1 kann damit nicht reduziert werden.

Straße und Wohngebäude sind Bestand. Verkehrsregulierende Maßnahmen sind nicht möglich. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Vorgärten werden aus städtebaulicher Sicht abgelehnt, da ein Ziel des Bebauungsplans die Sicherung der Eigenart der Baugrundstücke entlang der Wolgaster Straße beinhaltet, wozu gerade auch der Vorgarten zählt. Mit der Schalltechnischen Untersuchung wird jedoch nachgewiesen, dass pro Gebäude mindestens an der lärmabgewandten Seite die Orientierungswerte eingehalten werden. Diese Gebäudeseiten bieten sich aus schalltechnischer Sicht zur Anordnung von Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen) an.

Für die Bebauung im WA 2 sind die städtebaulichen Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten.

Der Lärm wird sich gem. der Verkehrsprognose für 2010 tendenziell abnehmen, da der LkW-Anteil durch die Westumgehung rückläufig sein wird. Weitere Auswirkungen auf die Planung können jedoch derzeit nicht abgeleitet werden.

12. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist entsprechend den Erfordernissen der vorhandenen Bebauung erschlossen. Eine Erschließung der geplanten Bebauung ist von den vorhandenen Versorgungsleitungen möglich. Für die geplante Bebauung ist die vorhandene technische Infrastruktur zu erweitern. Dazu ist eine Erschließungsplanung erforderlich. Bei der Erschließungsplanung sind insbesondere die Geländehöhen zu berücksichtigen, da das Gelände nach Norden abfällt.

Für des Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h erforderlich. Die Löschwasserversorgung muss mindestens für 2 Stunden gesichert sein. Hydranten müs-

sen untereinander und von den Gebäuden einen Abstand von maximal 100 m haben.

Eine Trinkwasserleitung DN 150 GGG befindet sich in der Anliegerstraße parallel zur Wolgaster Straße. Eine weitere Trinkwasserleitung PE HD 125 befindet sich im bereits errichteten 1. Abschnitt der Hornschuchstraße. Diese Leitung sollte mit entsprechender Dimension bis an das neue Ende der Hornschuchstraße weiterzulegen. Die Dimension richtet sich nach den zukünftigen Bedarfswerten der anzuschließenden Grundstücke.

Ein Schmutzwasserkanal befindet sich im Vorgartenbereich der Grundstücke Wolgaster Straße 66 und 65. Für diese vorhandene Leitung, die nicht Bestandteil des öffentlichen Abwassernetzes ist, wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Diese Leitung bindet im Bereich der Straße „Zum Ryckwäldchen“ an den öffentlichen Kanal südlich der Wolgaster Straße an.

Der Schmutzwasserkanal DN 200 befindet sich in der Anliegerfahrbahn vor dem Grundstück Wolgaster Straße 64. (Dieses Grundstück und das Grundstück Wolgaster Straße 64 a sind über diese Leitung abwasserseitig erschlossen.) Dieser quert die Wolgaster Straße und verläuft weiter im Bereich südlich der Wolgaster Straße und entlang des Karl-Liebknecht-Rings.

Die Schmutzwasserableitung für die geplante Bebauung sollte über die noch zu verlängernde Hornschuchstraße erfolgen. Der Anschlusspunkt (Kontrollschacht) für die Schmutzwasserleitung DN 150 befindet sich in der Wendeanlage des 1. Bauabschnitts der Hornschuchstraße. Dieser weist lediglich eine Tiefe von 0,97 m auf.

Die Regenwasserableitung der Straße ist auf Grund der Baugrundverhältnisse erforderlich.

In der Anliegerfahrbahn befindet sich ein Regenwasserkanal DN 300, der jedoch nur für die Straßenentwässerung der vorhandenen Straße verlegt wurde und damit kein weiterer Anschluss möglich ist.

Ein weiterer Regenwasserkanal DN 300 kommt von Osten und knickt vor dem Grundstück Wolgaster Straße 64 in Richtung Süden ab. In diesem Kanal ist die Einleitung von Regenwasser grundsätzlich möglich. Diese Regenwasserkanäle verlaufen im öffentlichen Raum parallel zu den oben beschriebenen Abwasseranlagen.

Die Einleitung des Regenwassers ist weiterhin in den Regenwasserkanal DN 400 in der Straße „Zum Ryckwäldchen“ über die DN 250 im 1. Bauabschnitt der Hornschuchstraße möglich. Der Anschlusspunkt (Kontrollschacht) hat eine Tiefe von 1,46 m. Details sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser soll auch abgeleitet werden, da eine Versickerung auf dem Grundstück wegen des nicht aufnahmefähigen Untergrundes problematisch ist und die Grundstücksgrößen verhältnismäßig klein sind. Dennoch sollte von den Grundstückseigentümern eine gewisse Regenrückhaltung auf dem Grundstück angestrebt werden.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über die bestehenden 20 kV- und 0,4 kV-Netze. Das 0,4 kV Elektrokabel, welches die Gebäude im Plangebiet versorgt, befindet sich im Vorgarten im Bereich der Schmutzwasserleitung. Für dieses Kabel steht dem Versorgungsunternehmen das Leitungsrecht bereits nach den geltenden gesetzlichen Regelungen zu, daher wurde auch im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt. Die Versorgung der geplanten Bebauung entlang der Hornschuchstraße sollte über das 0,4 kV-Netz als Fortführung aus dem 1. Bauabschnitt der Hornschuchstraße erfolgen. Wenn die Straße ver-

längert wird, so sind auf beiden Straßenseiten jeweils ein 0,4 kV-Ortsnetzkabel zu verlegen. Die Einbindung erfolgt am vorhandenen Kabelverteilerschrank in der Hornschuchstraße. Am Ausbauende ist zusätzlich ein Kabelverteilerschrankstandort zu sichern. Dieser Schrank ist in die Verkehrsfläche einzuordnen.

In der Anliegerfahrbahn der Wolgaster Straße befinden sich Breitbandkommunikationsanlagen der Kabel Deutschland.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Die Verläufe der Telekommunikationslinien wurden nicht mitgeteilt.

Die Versorgung mit Erdgas kann abgesichert werden.
In der Anliegerfahrbahn befindet sich eine Erdgas-Niederdruckleitung d 225 PE.

Die Entsorgung des privaten Hausmülls ist über die verlängerte Hornschuchstraße gesichert.

Eine Wertstoffsammelstelle ist derzeit in zumutbarer Entfernung nicht vorhanden. Mit diesem Bebauungsplan wird nur eine geringfügige Anzahl von zusätzlicher Bebauung ermöglicht, daher ist dieses Problem im Rahmen des Entsorgungskonzeptes der Stadt generell zu lösen.

Bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten sind Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen. Bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit bzw. bei besonders überwachungsbedürftigen Abfällen sind die Abfälle entsprechend der gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen. Diesbezügliche Informationen und Genehmigungen sind vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde einzuholen.

Das Gelände ist als nicht kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Einzelfunde sind jedoch nicht auszuschließen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. das Ordnungsamt hinzu zu ziehen.

13. Bodendenkmalpflege

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Funden sind diese gem. § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale in Mecklenburg-Vorpommern zu schützen.

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 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 4 Wochen vor Termin schriftlich und

verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

14. Bodenordnung

Für die Straße ist der Erwerb von privaten Flächen erforderlich.

Das betrifft Teile des Flurstückes 13/2, um den Anschluss an den Teil der Hornschuchstraße des Bebauungsplans Nr. 40.2 - Wolgaster Straße / Mitte - zu ermöglichen. Weiterhin sind Flächen der Flurstücke 11/2 und 11/1 erforderlich, um eine Straßenbreite von 5 m zu erreichen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplans wurden mehrere Varianten für die Anordnung des Einmündungsbereiches der Hornschuchstraße in die Anliegerstraße der Wolgaster Straße geprüft.

Eine direkte Zufahrt von der Wolgaster Straße in die Hornschuchstraße wurde vom Baulastträger abgelehnt, so dass es notwendig ist, für den Einmündungsbereich auf weitere, private Flächen (Teil des Flurstückes 11/1) zurückzugreifen.

Mit dem Eigentümer des Flurstückes 11/1 hat die Stadt bereits eine notarielle Einigung zur Inbesitznahme der für die verlängerte Hornschuchstraße erforderlichen Flächen erzielt.

Von den Grundstückseigentümern der Flurstücke 13/1 und 13/2 wurde ein Verkaufsangebot unterbreitet, so dass der Grunderwerb für die Hornschuchstraße grundsätzlich möglich ist.

Das Flurstück 11/2 ist verpachtet. Vor der Bebauung dieses Flurstückes, ist es erforderlich die Pachtverhältnisse zu lösen.

Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für die Erschließung müssen Teile der städtischen Flurstücke 3 und 4, Flur 6, Gemarkung Greifswald für Baumpflanzungen zur Verfügung gestellt werden. Das Flurstück ist verpachtet. Die Pflanzung der Bäume ist mit dem Pächter abzustimmen.

15. Erschließung

Die verlängerte Hornschuchstraße ist noch nicht errichtet.

Sie ist die Voraussetzung für die bauliche Nutzung aller angrenzenden Grundstücke im hinteren Bereich.

Sie ist so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und dem Gesamtgewicht von 12 t befahren werden kann.

Die Straße ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Die Straße soll öffentlich gewidmet werden. Innerhalb dieser Verkehrsfläche sind alle für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Medien zu verlegen.

Für die Erschließung mit den erforderlichen Medien sind Erschließungsverträge mit den Versorgungsunternehmen erforderlich.

16. Städtebauliche Werte

	Fläche in m ²
WA 1.1	858
WA 1.2	1917
WA 2	4655
Verkehrsfläche	1210
Gesamtfläche	8640

Die Flächenangaben sind gerundet.

Greifswald, den 16.12.2002

gez. König
Der Oberbürgermeister