

**Anlage 3** zum Beschluss Nr.: B313-20/01 vom 11.6.2001

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 4  
- Speicher Gützkower Landstraße -**

**Begründung**

Hansestadt Greifswald  
Gustebiner Wende 12  
Bearbeiterin: Rita Dux  
Tel.: 03834 / 524233

Stand März 2001

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsanlass	3
2. Lage des Plangebietes	3
3. Flächennutzungsplan	3
4. Ziel und Zweck der Planung	3
5. Bestehende örtliche Situation	3
..6. Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung	4
7. Verkehrliche Anlagen / Erschließung des Geländes	5
8. Technische Infrastruktur	5
9. Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
10. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
10.1 Lärmschutz	
10.2 Raumhygienische Anforderungen	
11. Flächenbilanz	9

## 1. Planungsanlass

Die in dem Bereich Gützkower Landstraße liegenden Gewerbebetriebe befinden sich seit 1990 in einer Umnutzungsphase, so auch der Bereich der Speicheranlage. Die zu weiten Teilen unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen sollen für eine Wohnnutzung umgebaut werden. Teile der Anlage sind auch für eine Büro- oder gewerbliche Nutzung vorgesehen, entsprechend der Zulässigkeit in einem Mischgebiet. Mit dem einfachen Bebauungsplan soll der städtebauliche Missstand aufgehoben werden und Baurecht für die Umnutzung geschaffen werden.

## 2. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von 1,6 ha liegt in der Flur 40 der Gemarkung Greifswald und umfasst die Flurstücke 165/ 4, 167/ 9, 167/ 10, 168/ 8, 168/ 10 und 168/ 11. Es handelt sich bei allen Flurstücken um private Flächen. Das Plangebiet liegt südlich der Bahnlinie Stralsund/ Berlin zwischen Gützkower Landstraße im Osten und dem Anschlussgleis zum Industriegebiet im Westen. Ein Teil des Flurstückes der Gützkower Landstraße wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit erfasst, um die Erweiterungsflächen für Fuß- und Radweg in diesem Bereich der Gützkower Landstraße zu sichern.

## 3. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.

Der einfache Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem einfachen Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, aus den ehemals gewerblich genutzten Flächen ein Mischgebiet zu entwickeln. Dabei sollen die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und deren Umfeld wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Die notwendigen Stellplatzflächen werden eingeordnet. Zwischen den Denkmälern wird eine Kommunikationsfläche vorgesehen. Bis auf wenige Ausnahmen sollen die vorhandenen Gebäude erhalten, d.h. umgenutzt werden.

## 5. Bestehende örtliche Situation

Die ca. 1915 gebauten Speicher befinden sich westlich der stark frequentierten Gützkower Landstraße.

Das gesamte Gebiet ist in der Umnutzung begriffen, d.h. die ehemals östlich und westlich der Straße befindlichen Gewerbenutzungen wurden teils verändert (Büro und Handel) oder sollen umgenutzt werden. So auch die nicht mehr zur Lagerung

von landwirtschaftlichen Produkten benötigten Speicher. Ein Wohnhaus ist bereits als Gaststätte umgenutzt. Die Speichergebäude stehen zurzeit leer. Östlich angrenzend befindet sich ein Wohnhaus, dessen Nebengebäude als Tischlerei genutzt werden.

Die vorhandene Hofbefestigung, größtenteils in Kopfsteinpflaster und die unter Denkmalschutz stehenden Speicher aus Backsteinmauerwerk geben einen einprägenden Eindruck von der Entstehungszeit dieses Stadtgebietes und sollten erhalten werden. Anbauten und Baracken, die in den letzten 30 Jahren entstanden, sollten entfernt werden.

Ein Anschlussgleis kreuzte die Gützkower Landstraße von Osten kommend und führt bis auf den Speicherhof. Im Bereich der Gützkower Landstraße ist es bereits in Abstimmung mit dem Eigentümer zurückgebaut.

Im Westen befindet sich das Anschlussgleis des ehemaligen Betonwerkes, um welches sich ein Grünbereich entwickelt hat. Die Breite dieses Grünbereiches erscheint so bedeutsam und stellt einen Verbund in Nord-Südrichtung dar, dass er erhalten werden sollte.

Ein weiterer Grünbereich hat sich südlich des Gebietes bereits sehr gut entwickelt. Das Gelände ist durch Wasser, Abwasser und Elektro erschlossen.

Der Graben 25a tangiert als offener Graben die südwestlichen Teile des Gebietes.

## 6. Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

In Abstimmung mit dem Eigentümer wurde ein Mischgebiet festgesetzt. Entsprechend § 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind alle aufgeführten Nutzungen außer § 6 Abs. 2 Nr. 6. Gartenbaubetriebe und Nr. 7. Tankstellen sowie die Ausnahmen unter § 6 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Somit sind zulässig:

Wohngebäude

Geschäfts- und Bürogebäude

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

sonstige Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Einzelhandelseinrichtungen, die für die Eigenversorgung des Gebietes vorgesehen werden, sind auf eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Begrenzung wird begründet mit einer möglichen Gefährdung der Innenstadtentwicklung bei größeren innenstadtrelevanten Verkaufseinrichtungen.

Eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in Form von Angaben zur Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse oder durch eine Festlegung der Höhe baulicher Anlagen wurde nicht getroffen.

Diese Festsetzung ergibt sich aus dem denkmalgeschützten Bestand, der die Höhen der Gebäude vorgibt.

Eine Neubebauung ist bezüglich der Geschossigkeit nach § 34 BauGB zu bewerten.

Die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze wurden ausgewiesen, um eine Beeinträchtigung der Denkmale zu verhindern und den ruhenden Verkehr zu ordnen und verträglich zu gestalten.

Danach sind Stellplätze in den Baufeldern und in den bezeichneten Flächen zulässig. Auf diesen Flächen sind auch Carports zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.

Die Nebenanlagen sind ebenso nur innerhalb der Baufelder zulässig und ausnahmsweise auch außerhalb dieser Felder, wenn denkmalpflegerische Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die Bauweise ergibt sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Größe der Baufelder erlaubt vorrangig eine offene Bauweise.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist auch eine geschlossene Bauweise möglich.

## 7. Verkehrliche Anlagen / Erschließung des Geländes

Der Bereich wird über die Gützkower Landstraße verkehrlich erschlossen. Für den Ausbau der Gützkower Landstraße, eine Planung liegt bereits vor, ist die Anlage eines Geh- und Radweges notwendig. Diese Fläche mit einer Breite von ca. 3,0 m ist im östlichen Bereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Der Geh- und Radweg dient auch insbesondere der neuen Nutzung dieses Gebietes.

Das in das Gelände hineinführende Anschlussgleis, welches die Gützkower Landstraße kreuzt, wird nicht mehr benötigt und ist bereits zurückgebaut.

Die Einfahrt in das Gebiet wurde auf eine Zufahrt begrenzt, um der Verkehrssicherheit auf der Gützkower Landstraße Rechnung zu tragen. Die Einfahrt befindet sich an der vorhandenen Toreinfahrt zu dem Gebiet. Die Stellplätze ordnen sich nördlich und südlich dieser Erschließungsstraße an.

Zwischen den unter Denkmalschutz stehenden Speichergebäuden wurde eine Kommunikationsfläche vorgesehen, die vorzugsweise als Begegnungsstätte für Fußgänger gestaltet werden soll. Das vorhandene Kopfsteinpflaster soll dabei in großen Bereichen erhalten werden.

## 8. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Gützkower Landstraße vorhanden.

### Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über der auf dem Gelände errichteten Trafostation an der Gützkower Landstraße. Die weitere Erschließung wird durch den Investor vorgenommen.

### Trinkwasser

Auf dem Speichergelände befinden sich Trinkwasserleitungen, deren genauer Verlauf nicht bekannt ist. Mit den Bauanträgen für die Umnutzung ist der Trinkwasseranschluss mit dem Wasserwerk Greifswald abzustimmen.

#### Abwasser

Die abwasserseitige Erschließung des Geländes ist gegeben. Die innere Erschließung ist mit dem Abwasserwerk der Hansestadt Greifswald abzustimmen.

#### Löschwasserversorgung

Mit der weiteren Erschließung des Gebietes ist auch die ausreichende Versorgung mit Löschwasser zu gewährleisten. Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 96 qm/h erforderlich. Die Löschwasserversorgung muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden gewährleistet sein.

#### Gasversorgung

In der Gützkower Landstraße liegt eine Niederdruckversorgungsleitung DN 150 (-0,5), sowie Hausanschlüsse für die Gaststätte und die Tischlerei. Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich.

#### Fernwärme

Im Südwesten des Plangebietes verlief eine Fernwärmeleitung, die zwischenzeitlich demontiert ist. Es existieren lediglich noch Sockel bzw. Stützen dieser ehemaligen Fernwärmetrasse.

Die Kapazitäten des Blockheizkraftwerkes in der Brandteichstraße erlauben eine Neuerschließung der Speicheranlagen über eine erdverlegte Leitung. Für diese Leitung sind eine Verlegetiefe von 0,80 m und eine Grabenbreite von ca. 0,80 m bis 1,20 m nötig.

#### Telekom

Zur Versorgung des Plangebietes ist ein weiterer Ausbau der Telekommunikations-einrichtungen notwendig.

#### Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen zurzeit nicht vor.

#### Müllentsorgung / Wertstofffassung

Die Müllentsorgung erfolgt mit der haushaltsbezogenen Tonne. Die Behälterstandorte sind auf den privaten Grundstücken anzulegen.

Die Wertstofffassung erfolgt mit den Behältern in Höhe der Tankstelle in der Gützkower Landstraße.

## 9. Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Grünflächen

Festgesetzt wurden die sich bereits entwickelten Grünbereiche entlang der westlichen Gleistrasse. Hier wird ein ca. 10,0 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Östlich davon befindet sich eine Grünfläche. Diese beiden Grünbereiche sollen den Grünverbund entlang des Anschlussgleises in Nord-Süd-Richtung ermöglichen. Eine zweite Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde am südlichen Rand des Geltungsbereiches angeordnet, wo sich auch jetzt schon bereits eine Entwicklung von Grünflächen abzeichnet.

Insbesondere die Stellplatzanlagen sollten mit einem wasserdurchlässigen Material (Rasengittersteine) befestigt werden, um eine Vollversiegelung des Geländes zu vermeiden.

Weitere Grünflächen sind bei diesem Bebauungsplan, dessen Flächen bereits jetzt einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, nicht vorgesehen.

Zur Durchgrünung des Gebietes ist nach jedem 5. Stellplatz ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen sind orts- und landschaftsgerechte Laubgehölze, ein Strauch je 5,0 m<sup>2</sup> und ein Baum je 100 m<sup>2</sup>, anzupflanzen. Die Pflanzqualitäten der Baumpflanzungen sollen folgender Art sein:

-Hochstämme: 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm mit Ballen und Pfahl

-Heister : 2x verpflanzt mit Ballen 200-250 cm.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Pflanzen in einer 2x verpflanzten Qualität bei Sträuchern und in der festgelegten Pflanzgröße bei Bäumen zu ersetzen. Des Weiteren ist bei Baumneupflanzungen im versiegelten Bereich, z.B. auf der Kommunikationsfläche, auf ausreichend große Baumscheiben (mindestens 4 m<sup>2</sup>) zu achten.

Folgende Sorten sollten verwendet werden:

Baumliste:

Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Berg-Ahorn	Acer pseudo-platanus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Winter-Linde	Tilia cordata
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Als Fassadenbegrünung werden Selbstklimmer oder Ranker empfohlen.

## 10. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

### 10.1 Lärmschutz

Die Gützkower Landstraße wird mit dem Ausbau der Bahnparallele in den nächsten Jahren weiterhin eine wichtige verkehrliche Verbindung zur Innenstadt bleiben. Der überregionale Verkehr der B 96 ist nach Fertigstellung der Umgehungsstraße verla-

gert und sollte besonders im Schwerlastverkehr eine Entlastung auch für die Gützkower Landstraße bringen.

Laut StraßenverkehrslärmAtlas von 1995 ist entlang der Gützkower Landstraße mit einer Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) zu rechnen.

Die Nachtwerte weisen an den östlichen Gebäudeseiten Werte zwischen 50 und 60 dB(A) auf.

Hiermit liegt eine Überschreitung von bis zu 10 dB(A) bei den Nachtwerten vor. Die Tagwerte weisen gleiche Überschreitungen auf.

Mit der Festlegung und Ausweisung eines Lärmpegelbereiches entlang der Straße sind passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Eine entsprechende Festsetzung erfolgte unter Punkt 8.1 der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan.

Für den ausgewiesenen Lärmpegelbereich sind somit Fenster Schallschutzklasse 2 einzubauen.

Die Freiflächen der denkmalgeschützten Gebäude liegen vorrangig auf der straßenabgewandten Gebäudeseite.

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes sind auch gewerbliche Nutzungen möglich. Die Zulässigkeit richtet sich nach der Festsetzung unter Punkt 1.

Somit sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelseinrichtungen bis 700 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, kulturelle gesundheitliche und soziale Einrichtungen und eingeschränkt auch Vergnügungsstätten zulässig.

Eventuelle Störungen durch Lärm oder Gewerbe der von den jeweiligen Nutzungen ausgeht werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft und mit notwendigen Maßnahmen geregelt. Ein weiterer Ausschluss von Nutzungen ist für das Gebiet nicht zu empfehlen.

## 10.2 Raumhygienische Anforderungen

Die Speicher wurden als Getreidelager benutzt. Dabei sind teilweise Beizmittel verwendet worden, von denen Rückstände in den Gebäuden oder Bauteilen vorhanden sein könnten. Es wird daher dringend empfohlen, ein raumhygienisches Gutachten für die Speicher anzufertigen, in dem die Maßnahmen festgelegt werden, die eine Umnutzung vom Speicher zum Wohnhaus ermöglichen.

## 11. Flächenbilanz

Überplante Gesamtfläche	:	15.640 m <sup>2</sup>
Mischgebietsfläche	:	12.761 m <sup>2</sup>
Fläche der Baufelder	:	5.165 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	:	258 m <sup>2</sup>
Kommunikationsfläche	:	1.101 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen	:	1352 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	:	1.517 m <sup>2</sup>
Grünfläche	:	1.362 m <sup>2</sup>

Greifswald, den 11.6.2001

gez. König

Der Oberbürgermeister