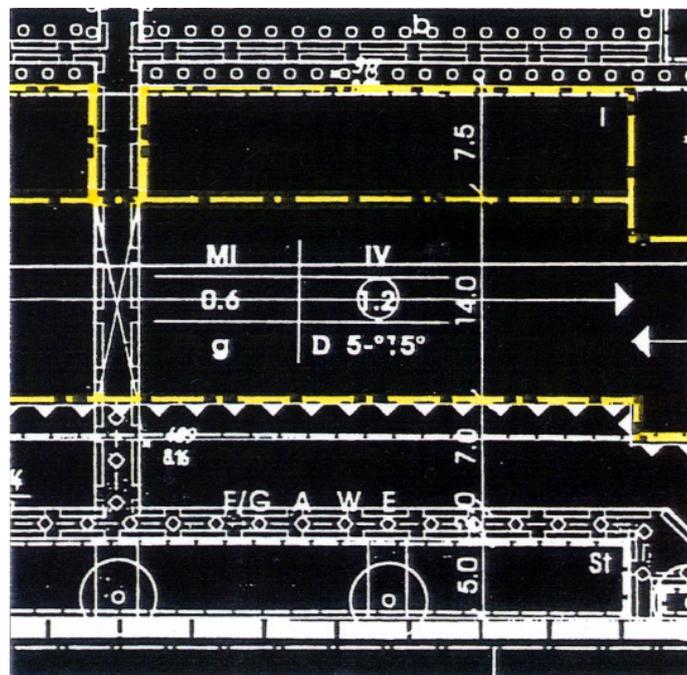


VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 31 - Am Gorzberg -  
Hansestadt Greifswald

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 31  
- Am Gorzberg -



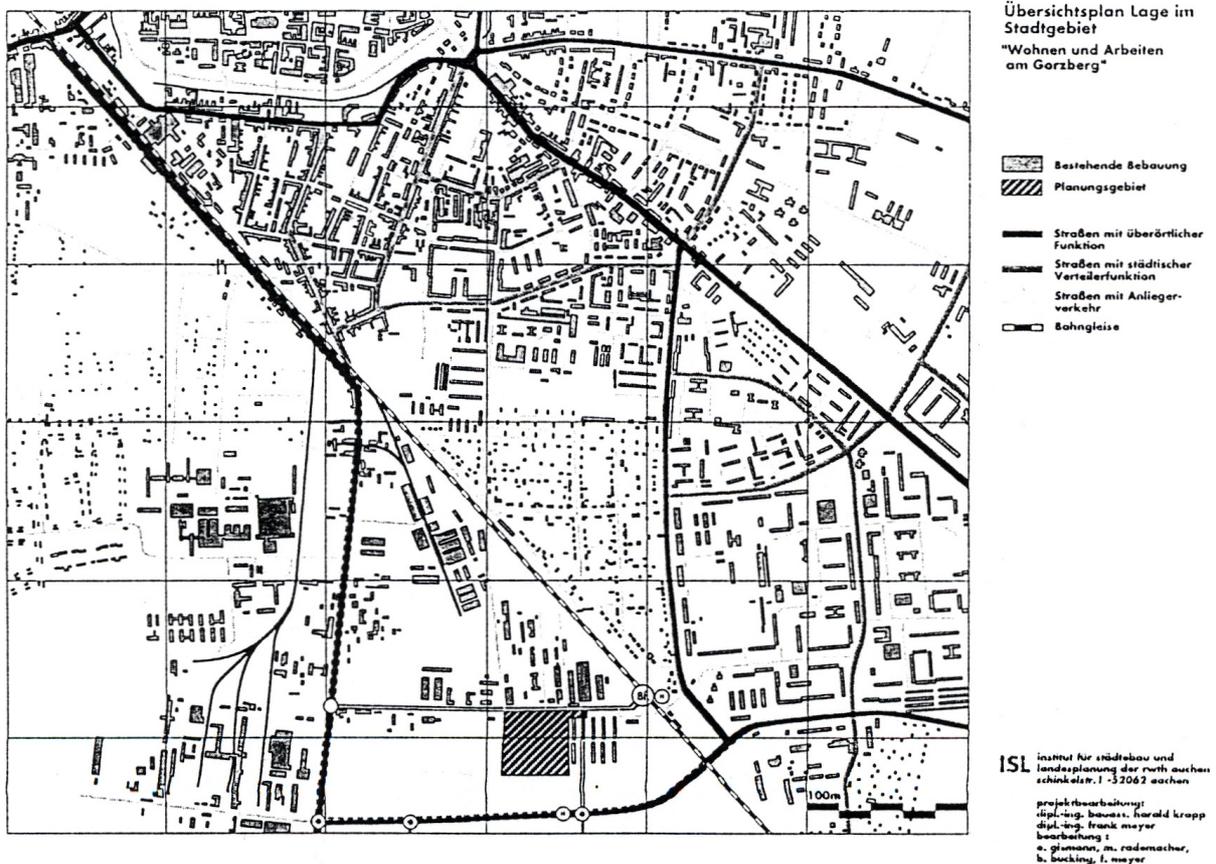
**Begründung**

# VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN NR. 31 "Am Gorzberg"

## BEGRÜNDUNG

### 1.0 Ausgangssituation und Planungsabsichten

### 1.1 Derzeitige städtebauliche Situation



### Übersichtsplan Lage im Stadtgefüge

Der zur Überplanung anstehende Bereich befindet sich am südlichen Rand des bebauten Stadtgebietes der Hansestadt Greifswald.

Im Norden wird das Gebiet durch die Straße "Am Gorzberg" begrenzt, an die sich ein alter Gewerbe- und Industriestandort mit neuen, städtebaulich verträglichen Gewerbenutzungen anschließt.

Südlich ist ein gewerblich genutzter Gebäudekomplex entstanden, der einen Möbelmarkt beherbergt. Daran anschließend verläuft die Schönwalder Landstraße (B 96), die als äußere südwestliche Stadtumfahrung im Straßennetz eine große Bedeutung besitzt.

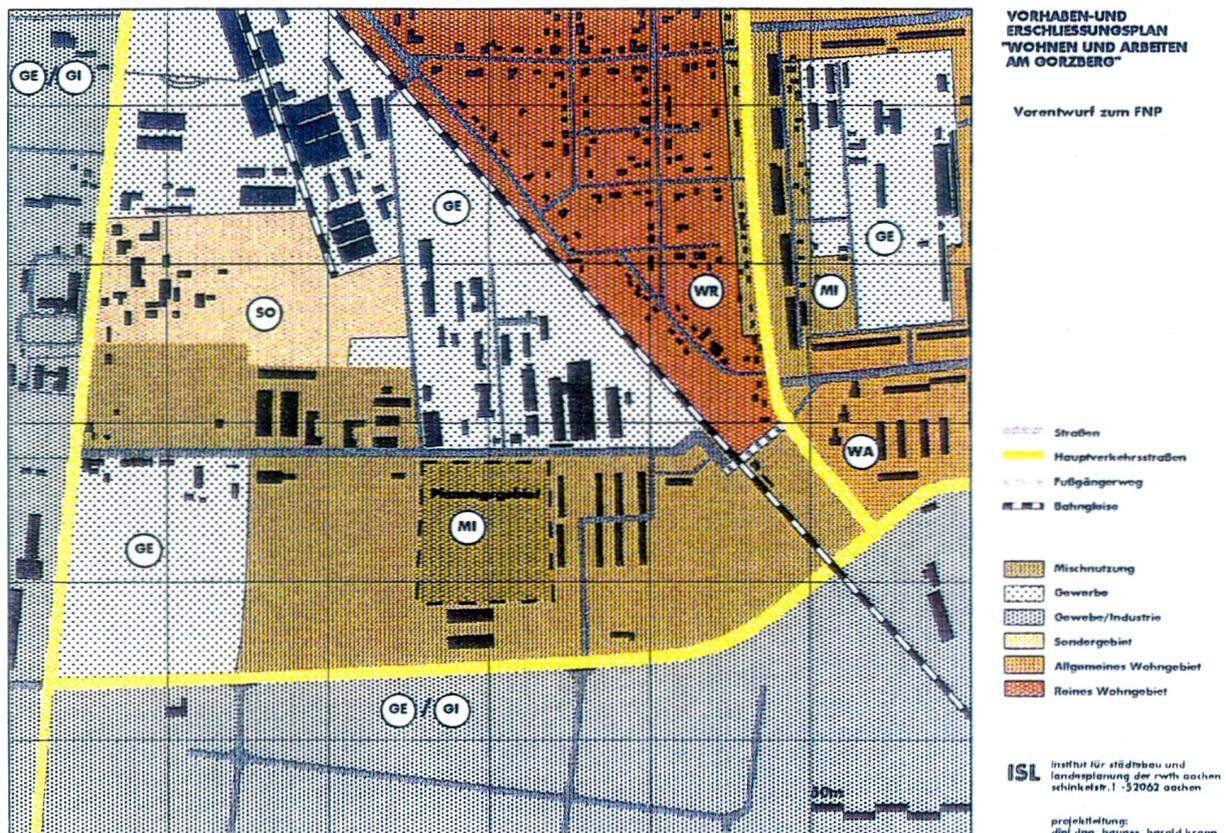
Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Planstraße, die heute der Erschließung des Möbelmarktes dient, in Zukunft aber auch das zu überplanende Gebiet teilweise erschließen soll. Hieran anschließend verläuft eine das Landschaftsbild gliedernde Pappelreihe und ein heute noch unbebautes Areal mit extensiver Wiesen- und Weidenutzung.

Östlich des Plangebietes schließt eine ursprünglich zu Wohnzwecken errichtete viergeschossige Zeilenbebauung in Plattenbauweise an, die heute als Gewerbe- und Verwaltungsbau genutzt wird.

Bei dem eigentlichen Planungsgebiet handelt es sich um die Flurstücke Nr. 12/8, 12/9, 13/3, 14/3 der Flur 12, Gemarkung Greifswald. Die nahezu ebene Fläche (Höhenlage 7.00-8.00 ü. HN.) hat eine Größe von ca. 4 ha und wird derzeit als Weide- bzw. Grünland extensiv genutzt, bzw. liegt in Teilen brach.

Der gesamtstädtische Rahmenplan (FNP i.S. BauZVO) schlägt für diese Fläche zum Teil noch eine gewerbliche Nutzung unter Beachtung der Abstandsflächen zur angrenzenden gemischten Baufläche vor.

Im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan; Stand November 1994 wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Ziel dieser Darstellung ist es, dem städtebaulichen Leitgedanken einer stärkeren Durchmischung von sich gegeneinander nicht störenden Nutzungen Rechnung zu tragen.



(Darstellungen des Vorentwurfs zum FNP Stand November 1994)  
ISL-Graphik

Für den Bereich Südbahnhof und "am Gorzberg" liegt eine städtebauliche Rahmenplanung vor. In dieser werden sowohl stadtgestalterische Vorschläge als auch Vorschläge zur Nutzung für den gesamten Bereich gemacht. Der Rahmenplan sieht für das Planungsgelände eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung vor. Da die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald die Rahmenplanung bis heute nicht beschlossen hat, besitzt sie nur informellen Charakter.

Für den im Juli 1995 fertiggestellten Gewerbekomplex an der Schönwalder Landstraße war aufgrund einer 1988 erteilten Baugenehmigung und dem Vorhandensein von Hallen im Rohbauzustand eine Genehmigung nach § 34 BauGB möglich. Für das in Frage kommende Areal ist eine verbindliche Bauleitplanung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Aufgrund der Randnutzungen (Gewerbe und Dienstleistung) und der Straßen (Schönwalder Landstraße und "Am Grozberg") ist davon auszugehen, daß bei einer geplanten Wohnnutzung mit Immissionsproblemen zu rechnen ist. Bei der Planung ist dieser Aspekt zu berücksichtigen.

Die Erschließung des Gebietes kann und soll von Norden und Osten über die Straße "Am Grozberg" erfolgen.

## **1.2 Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung der Hansestadt Greifswald soll in dem Bereich entsprechend der Darstellungen des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan (gemischte Baufläche) ein abgestuftes Mischgebiet mit deutlichem Anteil an Wohnnutzung entstehen.

Der geplante Gebäudekomplex soll sich sowohl stadtgestalterisch als auch durch seine Nutzungen in die städtebauliche Entwicklungskonzeption für den Gesamtbereich einfügen.

Aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen (Schallimmissionen und Erschließung) wurde die städtebauliche Rahmenplanung vom ISL mit dem Ziel überarbeitet, ein möglichst attraktives Gebiet zu entwickeln, daß sich sinnvoll einfügt und nach Westen möglicherweise erweiterbar ist.

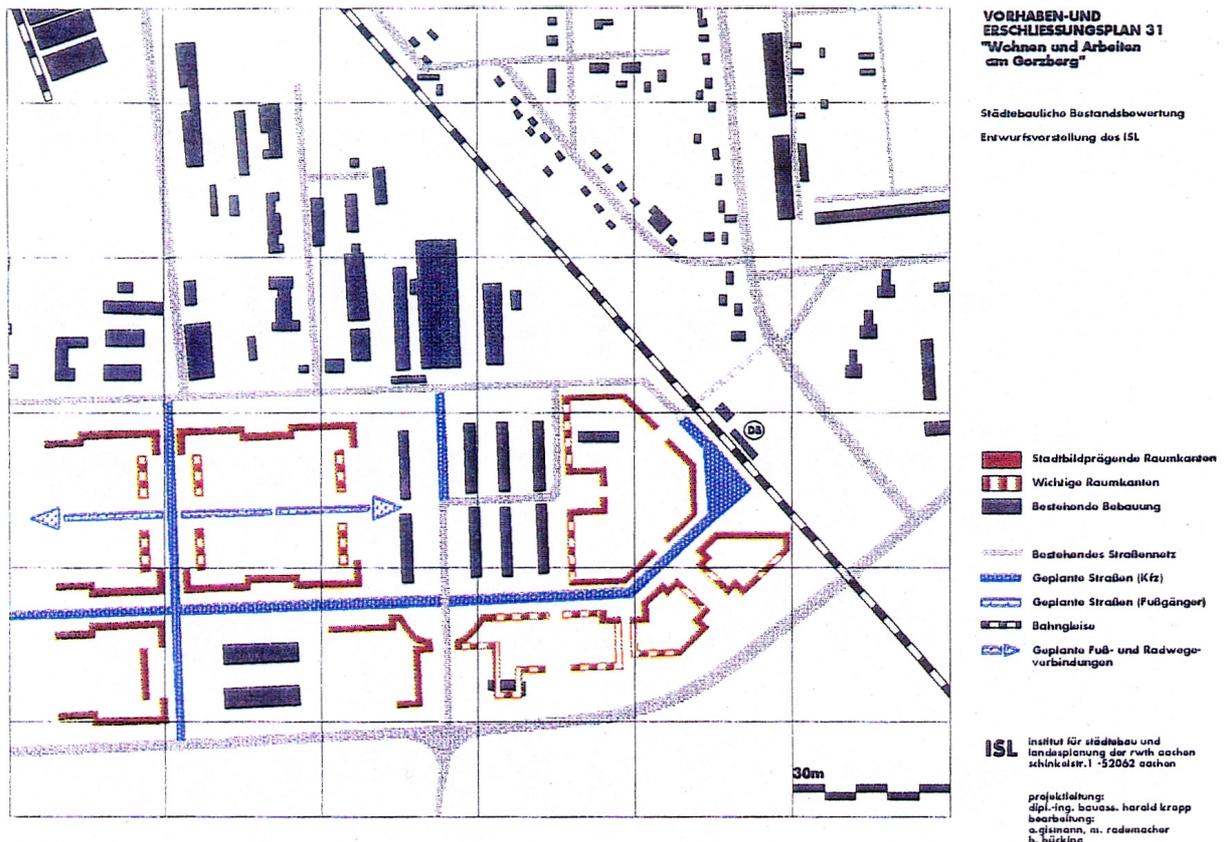


Abb. Städtebauliche Rahmenplanung  
 ISL-Graphik

### 1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der geplante Gebietscharakter soll in den Rändern dem eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO entsprechen. Hierbei soll der Bezug zu den umliegenden Nutzungen hergestellt werden. Die zugelassenen Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen befinden sich ausschließlich im EG und 1. OG und sollen überwiegend zur Nahversorgung des Bereiches "Am Gorzberg" beitragen. Ziel ist eine Ergänzung der angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

Durch eine Größenordnung von insgesamt ca. 5000m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche für gewerbliche Nutzungen und eine Sortimentsbeschränkung der Einzelhandelsbetriebe, die neben anderen gewerblichen Nutzungen ausschließlich im EG + 1. OG möglich sind (Bruttogeschoßfläche im EG max. 2.330 m<sup>2</sup>), sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf gewerbliche Entwicklung der Innenstadt Greifswald ausgeschlossen werden. Die innenstadtrelevanten Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen werden deshalb insgesamt auf eine Verkaufsfläche von max. 350 qm begrenzt.

Die maximale Verkaufsfläche wird auf 500 m<sup>2</sup> begrenzt.

Im Rahmen der flexibel zu gestaltenden Flächen ist bei Bedarf auch eine in freier Trägerschaft zu betreibende zweigruppige Tageseinrichtung für Kinder denkbar. Ergänzend zu den gewerblichen Nutzungen ist in den oberen Geschossen ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen. Geplant sind Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen (Studenten, Familien, Senioren, Singels). Um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität zu vermeiden werden sonst zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 u. 8 BauNVO und ausnahmsweise zulässige

Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 ausgeschlossen (dies sind Tankstellen und Vergnügungsstätten).

Die östlichen und westlichen Randbereiche sowie der Innenbereich der Bebauung werden gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hierdurch soll eine weitere Funktionsmischung der bisher fast ausschließlich gewerblich geprägten Umgebung erzeugt werden und in Ergänzung zum Behörden- und Dienstleistungsstandort "Am Gorzberg" attraktive Wohnbebauung an einem Standort mit kurzen Wegen zwischen Wohnen und Arbeiten entstehen. Innerhalb des gesamten Komplexes sind je nach Wohnungsgröße ca. 265 Wohneinheiten möglich.

Um eine ausreichende Wohnruhe innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) zu gewährleisten, werden mit Ausnahme der Gebäudeteile H und F (entlang der westlichen Planstraße) Nutzungen gem. § 4 Abs. 2, Nr. 2 u.3 und § 4 Abs. 3 BauGB ausgeschlossen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchlich kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Nach Norden bzw. Süden wird aus schalltechnischen Gesichtspunkten eine geschlossene Bebauung, viergeschossig mit zusätzlichem Staffelgeschoß festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung liegt gem. § 17 BauNVO bezogen auf die GFZ bei 1,2.

Im Innenbereich und an den westlichen bzw. östlichen Rändern wird eine Obergrenze von max. 0,8 GFZ festgesetzt.

Insgesamt wird bezogen auf das gesamte Grundstück eine GFZ von 1,0 nicht überschritten.

#### **1.4 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO MV**

Ein wesentliches Element des städtebaulichen Entwurfes bilden die beiden viergeschossigen Gebäuderiegel entlang der Straße "Am Gorzberg" und parallel zur südlichen Planstraße.

Sie passen sich in ihrer Höhe den benachbarten Zeilenbauten an und definieren einen klar gefaßten Straßenraum. Durch die geschlossene Bauweise wird eine eindeutige "Innen-Außen-Beziehung" und ein aktiver Lärmschutz für den Innenbereich geschaffen.

Um die Gestaltqualität nach außen noch zu steigern sind Versprünge im mittleren Bereich der Gebäuderiegel sowie weitere Elemente zur vertikalen und horizontalen Gliederung vorgesehen. Gestalterische Festsetzungen werden gem. § 86 LBauO M-V vorgenommen. Hierzu wurde ergänzend ein, der Begründung zur Satzung als Anlage beiliegendes Gestaltungshandbuch mit entsprechenden Empfehlungen erstellt.

In Ost-West-Richtung öffnet sich die Bebauung, um fußläufige Anknüpfungsmöglichkeiten sowohl zum Regionalhaltepunkt Greifswald-Süd als auch zu einer möglichen Weiterentwicklung nach Westen zu schaffen.

Der Innenbereich soll in erster Linie entsprechend der Gebietskategorie dem ruhigen Wohnen dienen, was durch eine konsequente Abschirmung durch die Randbebauung gewährleistet wird.

Durch die starke Durchgrünung sowie Fassaden- und in Teilen Dachbegrünung, die durch Festsetzungen von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB in Verbindung mit Pflanzgeboten gesichert wird, besitzt der Innenbereich hohe Aufenthaltsqualität, die durch ein differenziertes Angebot an Freiflächen (Spielplatz, Liegewiese, Wasserbecken, Bouleplatz, Grillplatz) noch verstärkt wird. Der multifunktional zu nutzende "Wohnanger" in der Mitte spielt hier eine zentrale Rolle als Verknüpfung zu der fußläufigen Verbindung nach Außen.

Die Differenzierung privater und halböffentlicher Bereiche bleibt durch die Hierarchie der Wege gewahrt.

## **1.5 Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt unter dem wesentlichen Gesichtspunkt der Minimierung des Flächenverbrauchs und dem Ziel den Innenbereich weitgehend vom Individualverkehr und den damit verbundenen Lärmbelastigungen freizuhalten.

Das Gebiet wird an das äußere Erschließungsnetz durch eine westlich der Grundstücksgrenze verlaufende Planstraße an die Straße "Am Gorzberg" angebunden. Zusätzlich wurde im südlichen Bereich eine direkte Verbindung über die Straße "Am Gorzberg" zur Schönwalder Landstraße fertiggestellt, um eine Entzerrung der Besucher- und Lieferverkehre zum Möbelmarkt und der Verkehre zum geplanten Gebäudekomplex zu erreichen.

Dieses Verkehrskonzept entspricht den Zielen des Bebauungsplan Nr. 46 "Erschließung Gorzberg" zu dem am 18.05.95 ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde (östlich des Plangebietes).

Die innere Erschließung beschränkt sich auf die Anlage von Wohnwegen und Anliegerstraßen. Hier sollen zur Umsetzung eines möglichst autofreien Innenbereiches ausschließlich Be- und Entladen sowie Rettungs- bzw. Entsorgungsverkehre zulässig sein.

## **1.6 Ruhender Verkehr**

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Anlage zur StellplatzVO. Für die Wohnnutzung ist in Absprache mit der Verwaltung der Hansestadt Greifswald ein Stellplatzschlüssel von 1:1 pro Wohneinheit festgelegt worden, was auch durch die günstige ÖPNV-Anbindung unterstützt wird.

Ca. 50% der erforderlichen Stellplätze wird in 4 unterhalb der äußeren Gebäudeecken dafür festgesetzten Keller- bzw. Tiefgaragen untergebracht. 30 Stellplätze werden in Mehrfachnutzung gemeinsam mit dem Möbelmarkt betrieben. Diese Stellplätze werden im Rahmen des Durchführungsvertrags zum V+E-Plan gesichert. Der verbleibende Stellplatzbedarf wird entlang der äußeren Erschließungsstraßen auf dem privaten Grundstück nachgewiesen.

Der Innenbereich soll bis auf geringe Ausnahmen von ruhendem Verkehr freibleiben.

## **1.7 Immissionsschutz**

Um das Nebeneinander von den in der Umgebung vorhanden gewerblichen Nutzungen und der geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Gebäudekomplexes zu verwirklichen, wurde im Rahmen der Voruntersuchung zum V+E-Plan ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Emissionen aus dem Verkehrslärm zur Beurteilung maßgebend sind und die Emissionen aus den angrenzenden gewerblich genutzten Bereichen eine nur untergeordnete Rolle spielen. Durch die Konzeption der geschlossenen Fassaden im nördlichen und südlichen Bereich und der Schaffung von Wohninnenhöfen tritt eine Pegelüberschreitung nur an den äußeren Rändern auf.

Als Mittel der Konfliktbewältigung wird, entsprechend der Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens, der Einsatz von schallabsorbierenden Fassadenelementen und Fenstern und die Ausrichtung der Grundrisse zur lärmabgewandten Seite (Orientierung der lärmempfindlichen Nutzungen zum Innenbereich) zeichnerisch bzw. textlich festgesetzt.

Im einzelnen wird auf das schalltechnische Gutachten verwiesen, das Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 ist.

## **1.8 Ver- und Entsorgung**

Es ist beabsichtigt die Wärmeversorgung des Gebietes aus Gesichtspunkten des Immissionsschutzes durch Fernwärme sicherzustellen. Dies soll durch Anschluß an vorhandene in der Nähe befindliche Heizkraftwerke realisiert werden.

Im Rahmen eines Trennsystemes zur Abwasserbeseitigung soll das Schmutzwasser dem Abwasserpumpwerk "Helmshäger Berg" zugeführt werden. Das Oberflächenwasser soll durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück geregelt und über ein Rigolensystem dem Vorfluter "Graben 25 a" zugeführt werden. Einzelheiten hierzu sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 31 ist. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des V+E-Planes werden im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes (Parzellen 12/8 und 12/9) entlang der Straße am Gorzberg befinden sich auf einer Breite von ca. 10m mehrere Versorgungsleitungen.

Im Zuge der Baumaßnahme ist eine Bündelung bzw. Verlegung der Leitungen notwendig. Es ist beabsichtigt diese Leitungen in den Stellplatz- bzw. Grünbereich zu verlegen.

Das weitere Verfahren sowie die Kostenübernahme für die Verlegung auf dem Grundstück durch den Vorhabenträger werden durch den Durchführungsvertrag geregelt.

Die Hauptversorgungsstränge werden gebündelt innerhalb der Grün- und Freiflächen entlang der Gebäudekomplexe verlegt. Die Lage ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

## 1.9 Auswirkungen der Planung/Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des V+E-Plan Nr. 31 "Am Gorzberg" soll zum einen dem dringenden Bedarf an Wohnraum innerhalb der Hansestadt Greifswald Rechnung getragen werden, zum anderen soll im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Bereich "Am Gorzberg" von einer rein gewerblich geprägten Nutzung in eine gemischte Nutzung entwickelt werden. Diese Entwicklung entspricht den Zielen des B-Plans Nr. 47 "Gewerbegebiet Gorzberg" für den am 18.05. 95 ein Aufstellungsbeschuß gefaßt wurde (nördlich des Plangebietes).

Trotz der Tatsache, daß die Planung dem Gebot eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt, stellt das Vorhaben im Sinne des § 8 a BNatSchG einen Eingriff dar.

Die Bebauung der bislang als Brache bzw. Viehweide genutzten Fläche führt zu einer grundlegenden Veränderung des Ist-Zustandes.

Die zu erwartenden Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft werden durch gezielte städtebauliche und grünordnerische Maßnahmen minimiert.

Als eingriffsmindernde Maßnahmen gelten im Einzelnen:

- + sehr geringer Versiegelungsgrad durch Minimierung der überbaubaren Flächen
  - GRZ (bezogen auf die anrechenbare Gesamtfläche) 0.28
  - Anteil der versiegelten Flächen 0.36  
(gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)
- + Stellplatzkonzept
  - Mehrfachnutzung gemeinsam mit Möbelmarkt
  - Verlagerung von über 50% der Stellplätze in Keller- bzw. Tiefgaragen
- + extensive Dachbegrünung
- + Fassadenbegrünung
- + Minimierung des Versiegelungsgrades der Erschließungsflächen und Plätze durch die Anlage von wassergebundenen Decken und Pflaster
- + Maßnahmen zur Regenrückhaltung und naturnahen Ableitung
- + Maßnahmen zur ökologischen Gestaltung der Grünflächen

Innerhalb des Gebietes werden umfangreiche Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, die zum einen Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen sind, zum anderen eine wichtige Bedeutung für die Gestaltung des Baugebietes haben. Die einzelnen Maßnahmen werden im Rahmen des Grünordnungsplans konkretisiert und als Festsetzungen in den V+E-Plan übernommen.

Aufgrund der Tatsache, daß ein Ausgleich des Eingriffs auf dem Grundstück nur bedingt möglich ist, werden weitere Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches mit in die Bilanzierung einbezogen.

Diese externen Kompensationsmaßnahmen stehen in direktem Bezug zu dem Projekt und wurden in Absprache mit der unteren Wasser- und Landschaftsbehörde und dem StAUN als sinnvolle Ersatzmaßnahmen in den

Grünordnungsplan mit aufgenommen. Hierbei handelt es sich um eine ökologische Aufwertung des bestehenden Grabens entlang der Schönwalder Landstraße zwischen dem Regenrückhaltebecken des Möbelmarktes und dem Vorfluter "Graben 25 a".

Weiterhin sollen zusätzliche Pflanzungen im Bereich des Möbelmarktes zur Gestalt- und Wohnumfeldverbesserung beitragen.

Im einzelnen sind die Maßnahmen dem Grünordnungsplan zu entnehmen, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 31 ist.

Die Umsetzung regelt der Durchführungsvertrag.

### **1.10 Bodenordnung**

Das zu überplandene Gelände ist vollständig in Besitz des Vorhabenträgers. Mögliche geringfügige Grundstückverschiebungen durch eine geänderte Trassenführung der Straße "Am Gorzberg" können im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Greifswald geklärt werden.

Sollten im Rahmen externer Ausgleichsmaßnahmen bodenordnerische Maßnahmen erforderlich sein wird dies im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

### **1.11 Verwirklichung der Ziele**

Im Rahmen eines zwischen der Hansestadt Greifswald und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrages gem. § 7 Abs. 2 BauGB MaßnG in Verb. mit § 6 BauGB MaßnG, verpflichtet sich der Vorhabenträger die in der Begründung, den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und ergänzenden Festsetzungen des Grünordnungsplanes zum V+E-Plan Nr. 31 festgelegten Maßnahmen und Vorhaben und innerhalb des im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitraumes zu realisieren.

### **1.12 Ermittlung der überschlägigen Kosten**

Da der Vorhabenträger das Vorhaben und die Erschließungsanlage einschließlich Entwässerung selbst herstellt, werden auf die Hansestadt Greifswald keine Kosten zukommen.

Da eine öffentliche Widmung der zentralen Erschließungsstraßen städtebaulich sinnvoll ist, werden in Zukunft Unterhaltungskosten für die Straße anfallen.

## **2.0 Städtebauliche Daten (überschlägige Ermittlung):**

<b>2.1</b>	<b>Bruttobauland</b>	<b>39.250 m<sup>2</sup></b>
<b>2.2</b>	<b>Nettobauland</b> (ohne öffentlich gewidmete Verkehrsfläche)	<b>37.800 m<sup>2</sup></b>

2.4	Allgemeine Wohngebiete (WA)	18.550 m <sup>2</sup>
<b>2.5</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	
	(öffentlich gewidmete Verkehrsfläche)	1.450 m <sup>2</sup>
	(mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen)	3.050 m <sup>2</sup>
<b>2.6</b>	<b>Parkzonen</b>	
	oberirdisch	1.760 m <sup>2</sup>
	Tiefgaragen	3.850 m <sup>2</sup>
<b>2.7</b>	<b>Grünflächen</b>	
	Plätze	1.050 m <sup>2</sup>
	halböffentliche Grünanlagen (gemeinschaftsanlage mit bes. Zweckbest.)	10.800 m <sup>2</sup>
	private Grünflächen	6.800 m <sup>2</sup>
	straßenbegleitende Grünflächen	500 m <sup>2</sup>
	Wasserflächen (Rigolen und Becken)	580 m <sup>2</sup>

### **Anlagen**

- Städtebauliche Voruntersuchung
- Projektbeschreibung (siehe Anlage zum Durchführungsvertrag)
- Gestaltungshandbuch (siehe Anlage zum Durchführungsvertrag)

Greifswald, d. 21.05.1996

gez. von der Wense  
Der Oberbürgermeister