

**Hansestadt Greifswald**

**Bebauungsplan Nr. 75 „Gärtnerei Feldstraße ”**

**BEGRÜNDUNG - Satzung**

**1 ZIEL UND ANLAß DER PLANUNG** **3**

**2 LAGE DES PLANGEBIETES/ GELTUNGSBEREICH** **3**

**3 ÜBERGEORDNETE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN** **4**

**4 GEBIETSBESCHREIBUNG (BESTAND)** **4**

**5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT/ PLANINHALT** **5**

**6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **6**

**7 VERKEHRSKONZEPT** **7**

**FUß- UND RADWEGERSCHLIEßUNG** **8**

**RUHENDER VERKEHR** **8**

**8 STÄDTEBAULICHES GRÜN** **9**

**PRIVATE GRÜNFLÄCHEN** **10**

**ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNG** **10**

<b>9 IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>11</b>
<b>10 HOCHWASSERSCHUTZ</b>	<b>11</b>
<b>11 ALTLASTEN</b>	<b>12</b>
<b>12 KAMPFMITTEL</b>	<b>13</b>
<b>13 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>13</b>
<b>14 REALISIERUNG</b>	<b>15</b>
<b>15 STÄDTEBAULICHE WERTE / FLÄCHENBILANZ</b>	<b>16</b>

Anlagen:       Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
                  Schalltechnische Untersuchung

## **1 Ziel und Anlaß der Planung**

Das Plangebiet war fast vollständig durch ehemalige Gewächshausanlagen bzw. deren Reste überbaut und wird derzeit beräumt.

Aufgrund dieser städtebaulichen Missstände besteht ein großes Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung des Gebietes.

Dieses relativ große Areal im Innenbereich der Stadt erfordert durch seine sehr vielschichtige, teilweise indifferente Umgebung die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, für diesen Bereich, für den ein großes Interesse an einer möglichst schnellen Realisierung gegeben ist, das notwendige Planungsrecht zu schaffen. Um diese Realisierung zu erreichen und um gleichzeitig auch der gewünschten gesamtstädtischen Entwicklung gerecht zu werden, wird es notwendig, in Abstimmung mit den Eigentümern, den Investoren und der Stadt die für diesen Bereich erarbeiteten konzeptionellen Aussagen weiterzuentwickeln und zu konkretisieren.

Im Sinne einer möglichst schnellen Befriedigung des hohen Bedarfs an Wohnfläche in der Stadt Greifswald und einer städtebaulichen Ordnung soll der Bereich für eine bauliche Entwicklung und die Eingliederung der Nutzung in den Gesamtzusammenhang vorbereitet werden.

## **2 Lage des Plangebietes/ Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Obstbausiedlung auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei "Gartenflora". Das Gebiet wird begrenzt im Süden von der Kleingartenanlage am Birnenweg und an der östlichen Südgrenze von einem großen Garagenkomplex, im Westen von dem Grundstück des Verbrauchermarktes "Norma" und einem Grundstück, welches derzeit mit einem 3- geschossigen Gebäude mit Studentenwohnungen bebaut wird. Im Osten schließt sich ein 3-5 geschossiger Wohnkomplex aus den 30er bzw. den 50iger Jahren an und im nördlichen Bereich der Ostgrenze steht ebenfalls Geschößwohnungsbau. Im Norden befinden sich ein- bis zweigeschossige Bauten der Behindertenwerkstätten und an der östlichen Nordgrenze liegt ein mit Großbäumen bestandenes weitgehend unbebautes Grundstück/ Garten.

Von der Planung betroffen sind in der Gemarkung Greifswald, Flur 23 folgende Flurstücke:

65, 62/6, 64/1, 67/2 (teilweise), 67/1 und 59/26.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 4,5 ha Bruttobauland.

Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Bereich der Obstbausiedlung.

### **3 Übergeordnete und örtliche Planungen**

Der Flächennutzungsplan ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam, er stellt die Fläche als neue Wohnbaufläche dar.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan und im Rahmenplan liefern die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75 "Gärtnerei Feldstraße".

Der städtebauliche Rahmenplan sieht in diesem Bereich größere Hausgruppen in zeilenartiger bzw. blockartiger Struktur und weitestgehend geschlossener Bauweise vor. Aufgrund veränderter Anforderungen an den Wohnungsbau und der derzeitigen großen Nachfrage nach individuellen Wohnformen als Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bzw. Stadthäuser mit Balkonen und Freisitzen wird hier eine den Anforderungen entsprechende Struktur gewählt.

Der Übergang zur umgebenen Bebauung wird durch die Staffelung der Geschossigkeit und der Dichte zu den jeweils angrenzenden Gebäuden und private Pflanzbindung auf den Grundstücken geregelt.

### **4 Gebietsbeschreibung (Bestand)**

Das Plangebiet wurde bis 1998 in erster Linie als Gärtnereigelände genutzt. Für diesen Zweck gab es Gewächshausanlagen, ein Heizhaus mit Schornstein usw., die in ihrer Gesamtheit in sehr ruinösem Zustand sind. Erhaltenswerte Hochbauten befinden sich nicht auf dem Gelände.

Inzwischen wird das Gelände wieder von Pionierpflanzen erobert. Auf dem Großteil der Fläche zwischen und in den Gewächshäusern haben sich kurzlebige Hochstaudenfluren und Ruderalfluren ausgebreitet. Es gibt auf dem gesamten Planungsgebiet keinen Bestand an Großbäumen und keine Biotoptypen mit besonderer ökologischer Bedeutung für Flora und Fauna.

Eine alte Regenwassersammelanlage befindet sich in dem Gartenbereich.

Das gesamte Gelände stellt sich relativ eben dar, die Geländehöhen liegen teilweise unter 2,00 m über HN.

Trinkwasserschutzzonen sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Das Gebiet wird im Norden über den Graben 25/3 entwässert.

## **5 Städtebauliches Konzept/ Planinhalt**

Der Planbereich gliedert sich in folgende Einzelflächen:

- zur nördlich anschließenden höheren Bebauung sollen entsprechend höhere Gebäude in Form von 3- geschossigen Stadtvillen mit Balkonen, Loggien, Wintergärten entstehen;
- im mittleren Bereich sollen zweigeschossige Reihenhäuser den Übergang zur offenen Einfamilienhausbebauung bilden;
- die südlichen Flächen, die sich an die Kleingärten und die Einfamilienhäuser der Obstbausiedlung anschließen, sind für Doppel- bzw. Einzelhäuser vorgesehen;
- zum bestehenden Einkaufsmarkt westlich der Bebauungsplanfläche soll eine Grünfläche für Abstand und Begrünung/ Sichtschutz sorgen;
- eine weitere Grünfläche soll in der Mitte des Gebietes der Gliederung der Bebauung und der gestalterischen Trennung des gesamten Plangebietes in zwei städtebaulich- räumliche Bereiche, die zudem auch in ihrer Realisierung zwei Abschnitte bilden sollen, dienen;
- in dieser Grünfläche soll die Möglichkeit zur Anlage eines Kinderspielplatzes geschaffen werden.

Das Wohngebiet wird im Westen und im Osten an vorhandene Haupteerschließungsstraßen Feldstraße und Erich- Weinert- Straße angebunden, die von der Mehring- bzw. H. Beimler Straße abzweigen. Im Bereich des Grünzuges wird die Durchfahrtsmöglichkeit für den Regelfall unterbunden (3,50m breiter Fuß- und Radweg). Im Notfall ist eine Überführung möglich.

Das städtebauliche Konzept sieht eine höhenmäßige Staffelung und eine Verdichtung der Bebauung vom Norden nach Süden bzw. von Westen nach Osten vor.

Es ist die Zielsetzung, bei der Bebauung des Plangebietes ein Quartier mit besonderem Charakter zu schaffen. Die Ortsidentität soll dabei auch durch eine einprägsame eindeutige Gliederung und Gestaltung erreicht werden. Dieses betrifft die Gestaltung der Gebäude ebenso wie die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. 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.

Sie sollen einerseits die regionaltypische Bauweise unterstützen, aber auch dazu beitragen, dem Gebiet ein eigenes Gesicht zu geben.

Im Sinne einer möglichst schnellen Befriedigung des Bedarfs an Wohnfläche in der Stadt Greifswald und einer städtebaulichen Ordnung soll der Bereich für eine bauliche Entwicklung und die Eingliederung der Nutzung in den Gesamtzusammenhang vorbereitet werden.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für das gesamte Plangebiet wird ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Um eine möglichst effektive Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen und damit auch der besonderen innenstadtnahen Lage gerecht zu werden, orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in den Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 an den gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen.

### 1. WA 3:

Dieser Bereich grenzt an den Schul- und Ausbildungskomplex der BIG, mit Sporthalle und Sportplatz in der Feldstraße, sowie das Kreativ- Hotel. An diese mehrschichtigen Nutzungen mit teilweise öffentlichem Charakter anknüpfend sind im WA 3 die nach § 4(2), 1.bis 3. der BauNVO beschriebenen Nutzungen - Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - allgemein zulässig.

Räume für selbständig Tätige und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig, um die Konkurrenz zu den Beherbergungseinrichtungen der Innenstadt regeln zu können.

### 2. WA 1 und WA 2:

Diese Bereiche grenzen in südlicher Richtung – durch einen Streifen Kleingärten getrennt - an die in erster Linie von Wohnnutzung geprägte Obstbausiedlung. Um Nutzungskonflikte und Lärmbelästigung zu vermeiden, soll das Plangebiet ebenfalls in erster Linie dem Wohnen dienen. Somit wird die zulässige Nutzung aus den gegebenen besonderen städtebaulichen Gründen auf die in § 4 (2) 1.und 2. BauNVO genannte Nutzung für Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe beschränkt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 nicht zulässig.

Gemäß § 4 (3) 1 und § 13 BauNVO sind hier ebenfalls Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 4 (3) 2.-5. ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind in allen Bereichen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie sich hier nicht einordnen würden.

Um eine abgestimmte städtebauliche Gestaltung zu erreichen, werden Gestaltungsvorschriften festgesetzt:

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf 0,50 m über der angrenzenden Geländeoberfläche und der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Die Fassaden sind als glatt geputzte Fassaden mit hellen Anstrichen, in hellem Putz, in farbig behandelte oder naturbelassener Holzschalung oder in entsprechender Kombination Putz/Holzverschalung oder in Verblendmauerwerk, Steinfarbe gelb, rot bis rotbraun, auszuführen. Holzimitate oder andere Kunststoffe als Fassadenverkleidung sind nicht zulässig.

Fenster sind grundsätzlich in stehendem Format auszuführen. Größere Anlagen, wie Schaufenster, etc. entstehen durch Addition dieser Elemente.

#### Dachneigung:

Satteldächer müssen mindestens 30°, jedoch nicht mehr als 50° geneigt sein. Pultdächer können einfach oder geteilt mit versetzten Höhen ausgeführt werden und müssen mindestens 10° und dürfen maximal 30° Dachneigung haben. Zelt- und Flachdächer mit einer Neigung zwischen 5° und 20° sind im WA3 zulässig.

Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

#### Dacheindeckungen:

Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad sind in Ziegel- oder Pfannendeckung, Farbe rot bis rotbraun oder anthrazit herzustellen.

Dächer mit 10 bis 30 Grad Dachneigung sind als einfache oder versetzte Pultdächer oder als Zeltdächer auszuführen. Hier ist auch eine Metalldeckung zulässig.

Der Einbau von Solaranlagen auf den Dächern ist zulässig.

#### Hauptfistrichtung

Im Bereich der Wohngebiete WA1 und WA2 erstellte Gebäude haben ihren Hauptfist jeweils parallel zur Anlieger- bzw. Erschließungsstraße auszurichten, so dass die Straßen traufseitig bebaut werden.

## **7 Verkehrskonzept**

Wie bereits beschrieben wird das Plangebiet durch je eine ringförmig angelegte Haupterschließungsstraße von der Feldstraße bzw. von der Erich-Weinert-Straße abzweigend erschlossen. Von dieser zweigen jeweils kleine Stichstraßen für 2- 3 Anlieger ab. Die Durchfahrtsmöglichkeit sollte nur für Notfälle möglich sein, um das Verkehrsaufkommen auf die tatsächlichen Anlieger zu beschränken und der Gefahr der Nutzung der Durchfahrt als Abkürzung zwischen H. Beimler Straße und Feldstraße/ Mehringstraße zu begegnen.

Im Wohngebiet sind Straßenquerschnitte als Mischverkehrsfläche mit 6,00 m, die den Anforderungen des Erschließungsverkehrs i. S. einer Anliegerstraße und dem Begegnungsfall

von LkW und Pkw entsprechen. Somit ist das Aufstellen und Befahren und Begegnen von Feuerwehr, Müllfahrzeug, Rettungsfahrzeuge und Möbelwagen problemlos möglich. Im Bereich des Verbindungsweges verringert sich der Querschnitt auf 3,50 m als Rettungsweg, der nicht für den öffentlichen Kraftfahrzeugverkehr freigegeben wird.

Die Planstraßen im Plangebiet werden als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Nach Ausbau der genannten Flächen sollen diese gemäß Erschließungsvertrag öffentlich gewidmet werden.

In diese öffentlich zu widmenden Straßen werden nach Möglichkeit in einem Sammelkanal die entsprechenden Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung eingeordnet.

Der Anschluss an das vorhandene ÖPNV-Netz ist über die Franz-Mehring-Straße (Stadtbuslinie 10) zwischen der Feldstraße und der Bleichstraße, bzw. die Hans Beimler Straße möglich. Eine direkte Anbindung über die Feldstraße bis zum Hohen Weg ist nicht vorhanden.

### **Fuß- und Radwegerschließung**

Das Plangebiet wird durch mehrere Fuß- und Radwege durchquert und an die vorhandenen Straßen und Wege der Umgebung angeschlossen. So kann man das Gebiet in Ost- West-Richtung zwischen der Feldstraße und der E. Weinert Straße entlang der Mischverkehrsfläche und dann durch den Grünzug/ Park, sowie in Nord- Süd- Richtung durch den Grünzug vom Kreativ- Hotel zur Obstbausiedlung mit dem Fahrrad queren.

In der internen Plangebieterschließung sind weitere Fußwege zwischen den Baugebieten insbesondere im Grünzug bzw. zwischen den Gärten von den Wohngebieten WA2 und WA1 geplant. Des weiteren werden die Planstraßen als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Hiermit ist auch die unmittelbare Erreichbarkeit der Läden und Dienstleistungen in der Feldstraße (Lebensmittelmarkt, Drogerie, Imbiss etc.) bzw. die Anbindung an soziale Einrichtungen (Schulen, KITA) in der weiteren Umgebung vom Wohngebiet aus möglich.

### **Ruhender Verkehr**

Aus städtebaulichen und finanziellen Gründen wird auf die Errichtung von Tief- oder Hochgaragen etc. verzichtet. Die notwendigen Stellplätze werden im WA 1 und WA 2 direkt auf den Grundstücken oder im unmittelbaren Vorbereich der Gebäude auf den Grundstücken untergebracht. Ebenerdige Gemeinschaftsstellplätze oder –garagen sind nur im WA 3 vor den Gebäuden vorgesehen. Gewerblichen Einrichtungen, Einzelhandel / Läden und

Dienstleistungsbetrieben zuzuordnende Stellplätze werden im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den Bauflächen nachgewiesen.

Die privaten Stellplätze im Wohngebiet werden jeweils auf den Grundstücken angeordnet.

Für den öffentlichen Besucherverkehr werden im östlichen und westlichen Plangebiet öffentliche Stellplätze im erweiterten Straßenraum vorgesehen, die entsprechend eingegrünt und mit 1 Großbaum je 4 Stellplätze bepflanzt werden sollen.

Es wird von einer Deckung des Stellplatzbedarfes auf dem Gelände selbst ausgegangen.

## **8 Städtebauliches Grün**

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 75 ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag im Sinne eines Grünordnungsplanes erarbeitet worden.

Aus landschaftspflegerischer Sicht führt die geplante Umnutzung des Gebietes zu keiner nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigung der ökologischen Funktionstüchtigkeit. Der Eingriff bedarf keiner Bilanzierung im Sinne einer Eingriffs/ Ausgleichsberechnung. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Umgestaltung des Gebietes eine erhebliche Verbesserung der Einordnung der Fläche in den städtebaulichen Kontext bedeutet, eine positive Auswirkung auf das Landschaftsbild mit sich bringt und das Gebiet durch entsprechende Anpflanzungen und Strukturierung ökologisch aufwertet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist hier nicht erforderlich.

Die Begrünung der öffentlichen Flächen und des Grünzuges ist durch den landschaftspflegerischen Beitrag weiter konkretisiert. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

Aufgrund der derzeitigen großflächigen Versiegelung des Grundstückes des ehemaligen Gärtnerriegeländes und der anstehenden Beräumung und Sanierung der Fläche kann von einer positiven Bilanz ausgegangen werden. Zusätzlich soll eine starke Durchgrünung des Gebietes erfolgen, sowohl auf den privaten Flächen als auch im öffentlichen Straßenraum und den Grünzonen mit Spielplatz.

Nähere Ausführungen zur Ausgestaltung der Grünflächen liefert der landschaftspflegerische Fachbeitrag:

„Der Eingriff in das Stadt-Landschaftsbild ist hier positiv zu werten. Die Überplanung dieses Bereichs weist folgende Qualitäten auf:

- Städtebauliche Neuordnung: – innenstadtnaher Wohnbereich mit überleitenden und gliedernden Grünelementen (Verbindung des Nördlichen und südlichen Wohnbereichs durch eine öffentliche Grünachse)
- Starke Durchgrünung durch reich strukturierte private und öffentliche Grünflächen

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung der Wohnbebauung vor, wobei von Norden nach Süden die Höhe und Dichte der vorgesehenen Bebauung abnimmt, um einen Übergang von der nördlich gelegenen hohen Blockbebauung und den südlich anschließenden niedrigen Eigenheimen der Obstbausiedlung zu gewährleisten. Diese Gliederung soll sich auch in der Gestaltung der privaten Grünflächen und Gärten widerspiegeln. Zum Norden hin, an die Struktur der Obstbausiedlung angepasst, werden die Gärten größer, somit wird der Charakter hier stärker durch das Grün bestimmt. Durch eine reiche Strukturierung soll eine hohe Ortsidentität und hohe Wohnqualität erreicht werden. Private Gärten und Grünflächen überwiegen im Plangebiet.

Öffentliche Grünflächen sind an drei Standorten vorgesehen:

Zum bestehenden Einkaufsmarkt westlich der Bebauungsplanfläche soll eine Grünfläche für den nötigen Abstand zum Einkaufsmarkt auch aus gestalterischen Gesichtspunkten sorgen.

Eine weitere Grünfläche, der Grünzug in der Mitte des Gebietes, soll als grünes Rückgrat der Bebauung dienen. Auf dieser soll die Möglichkeit zur Anlage eines Kinderspielplatzes geschaffen werden.

Eine dritte Fläche befindet sich am Nordostrand des Gebietes und grenzt einen Parkplatz ab.

### **Private Grünflächen**

Freiflächen auf den Privatgrundstücken unterliegen einer eingeschränkten Pflanzbindung.

Gehölzanzpflanzungen auf den privaten Grundstücken sollen zu einem überwiegenden Teil (75 %) aus einheimischen Laub- und Obstgehölzen, entsprechend der Pflanzliste bestehen.

- Zur Begrenzung der Grundstücke ist grundsätzlich „lebenden Zäunen“ also Hecken (freiwachsend oder geschnitten) der Vorrang zu geben.
- Als weitere Festsetzung erfolgt, dass pro 10,00 qm Grundstücksfläche 1 Strauch und pro 100 qm Grundstücksfläche 1 Laub-/Obstbaum entsprechend der Artenliste im Anhang zu pflanzen sind (siehe Pflanzliste im Anhang).

### **Öffentliche Grünflächen, Flächen mit Pflanzbindung**

Gehölzanzpflanzungen im öffentlichen Raum sollen weitestgehend (>80% der festgesetzten Bepflanzung) aus einheimischen und standortgerechten Laub- und Obstgehölzen, entsprechend der Pflanzliste bestehen. Sie unterliegen einer uneingeschränkten Pflanzbindung.

Die uneingeschränkte Pflanzbindung gliedert sich in 2 Bereiche:

- Grünstreifen, allgemein zugängliche Grünflächen:  
Diese sind mit einheimischen standortgerechten laubabwerfenden Gehölzen (Mittel- bis

großkronige Bäume und Sträucher) zu bepflanzen und zwar mindestens 1 Strauch je 5 qm und 1 Baum, Stammdurchmesser 18 –20 cm, je 100 qm.

- Raumbildende Gehölze im Straßenraum (auf den Parkflächen):  
Sie sind in Form einheimischer standortgerechter laubabwerfender mittel- bis kleinkroniger Bäume auszuführen, mit einem maximalen Kronendurchmesser von 5 m und einem Stammdurchmesser von 16 -18 cm, und zwar mindestens 1 Baum je 5 Stellplätze (private und öffentliche)
- Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind mit einer Toleranz von 4 m einzuhalten.

## **9 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner geschützten Lage und der Entfernung von stark befahrenen Straßen oder anderen lärmintensiven Anlagen ein sehr ruhiges Wohngebiet. Die innere Erschließung verhindert "hausgemachten" störenden Durchgangsverkehr aufgrund der verkehrstechnischen Trennung zwischen dem östlichen und westlichen Wohngebiet.

Die Immissionswerte der Kühlaggregate des Lebensmittelmarktes an der Feldstraße wurden gemessen und als unbedenklich im Sinne der technischen Richtlinien für den Schallschutz von Wohngebieten nach DIN 4109 bewertet (siehe hierzu Anlage "Schalltechnische Untersuchung", BIG M).

## **10 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet weist Höhen unter 2,00 m über HN auf und ist demzufolge derzeit noch hochwassergefährdet.

Für das gesamte Greifswalder Gebiet, also auch für das Plangebiet, muss infolge Rückstau in den Ryck bei Ostseehochwasser gemäß dem "Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in Mecklenburg-Vorpommern" mit einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,90 m über HN gerechnet werden.

Die zur Zeit vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können ein solches Sturmflutereignis nicht sicher kehren.

Mittelfristig ist die Errichtung eines Sperrwerkes an der Ryckmündung sowie beidseitig der Deichanlagen bis zu einem entsprechenden höhenmäßigen Landanschluss geplant. Auf Grund der umfangreichen Planung, der Durchführung der rechtlichen Verfahren sowie der Bauausführung kann die Fertigstellung des o.g. Schutzsystems noch nicht konkret vorhergesagt werden, wodurch ein gewisses Restrisiko für das B-Plangebiet weiterhin gegeben ist.

Nach den vorliegenden hydrographischen Karten können des Weiteren die nachfolgend aufgeführten Hochwasserereignisse (mit unterschiedlicher Wiederkehrswahrscheinlichkeit) auftreten:

HWIO	HW20	HW50	HW100
1,50	1,70	1,90	2,10 m über HN.

Aus städtebaulichen Gründen kann der Forderung nach dem baulichen Hochwasserschutz i. S. einer Festlegung der Oberkante Fundamentplatte nur soweit entsprochen werden, dass die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss 0,30 m über der angrenzenden Gelände- bzw. Verkehrsfläche nicht unterschritten werden darf. Eine Aufschüttung des Geländes ist einerseits kostenintensiv, andererseits aufgrund der bereits bestehenden Bebauung in enger Nachbarschaft (Obstbausiedlung) und der bereits natürlichen vorhandenen Höhenlage nicht sinnvoll.

Weiterhin ist bei der vorhandenen Höhenlage und der recht großen Entfernung zum Ryck nicht mit einer Gefährdung von Leib und Leben zu rechnen. Im Hinblick auf das Sperrwerk und auch darauf hin, dass das Hochwasser ein Ausnahmeereignis ist, dass auf Grund der Wetter- und Windverhältnisse rechtzeitig erkannt und vorausgesagt werden kann, werden hier im Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen getroffen.

In den Hinweisen zum Hochwasserschutz wird darauf verwiesen, dass in den Ober- oder Dachgeschossen Fluchräume zu schaffen sind und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen verboten ist.

## **11 Altlasten**

Die auf dem Gelände stehenden Reste der Gewächshausanlage müssen, um eine Neubebauung zu ermöglichen, abgebrochen werden.

Folgende Hinweise müssen bei der Durchführung beachtet werden:

Beim Abbruch der gesamten Anlage ist hinsichtlich der abfallrechtlichen Bestimmungen darauf zu achten, dass anfallender Asbest ausschließlich durch eine Firma, die nach TRGS 519 zur Asbestentsorgung zugelassen ist, zu erfolgen hat. Anfallende Bauabfälle sind auf der Baustelle so zu lagern, dass eine ordnungsgemäße Verwertung bzw. Beseitigung möglich ist. Die beim Abriss – insbesondere des Industrieschornsteins - anfallenden Bauabfälle sind nach den - Technischen Regeln - " Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen vom 06.11.1997 zu untersuchen. Erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse kann über den Verbleib der Abrissmassen durch die untere Abfallbehörde entschieden werden.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung ist eine eventuelle Kontamination – insbesondere durch die sehr wahrscheinliche, aber örtlich nicht definierte Lagerung von Insekten- und

Pflanzenschutzmitteln - möglich. Sollte sich während der Erschließungs- und Bauarbeiten ein begründeter Verdacht ergeben, sind weiterreichende Untersuchungen in Absprachen mit dem Umweltamt, untere Abfallbehörde, durchführen zu lassen. Der unteren Abfallbehörde ist entsprechend §40 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 07.10.96 der Nachweis der ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung der angefallenen Bauabfälle zu erbringen.

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43) sind bei Durchführung der geplanten Bauarbeiten Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Nur bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit sind Abfälle über zugelassene Transporteure genehmigten Abfallentsorgungsanlagen anzudienen.

Für anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S.1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrW-/AbfG in Verbindung mit der Verordnung zur Bestimmung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen (Bestimmungsverordnung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle - BestbÜAbfV) vom 10.09.1996 (BGBl. I S. 1366) sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz, einzuholen.

## **12 Kampfmittel**

Das Gelände ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## **13 Technische Infrastruktur**

Der Anschluss des Plangebietes an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen für Erdgas oder Fernwärme (wahlweise), Strom, Trink- und Abwasser, ist gesichert.

Parallel zur Bebauungsplanung ist auch die Erschließungsplanung erarbeitet worden, hier werden die Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen für Schmutz-, Regen- bzw. Trinkwasser und Gas sowie deren Verlegung geregelt.

Für die schmutzwasserseitige Erschließung sind die Schmutzwasserkanäle im Rosenweg DN 200 Stz. Und in der Feldstraße DN 300 Stz. zu nutzen.

Die Wasser- und Gasversorgung erfolgt über die Feldstraße und im Rosenweg zum Anschluss an den Birnenweg. Die Elektroversorgung erfolgt über die Feldstraße, den Rosenweg und die Erich-Weinert-Straße. Für die Telekommunikation ist die Anbindung über die Feldstraße gesichert.

Fernwärmeleitungen als Sockelleitungen liegen am nördlichen und südlichen Rand des Bebauungsplangebietes. Eine Verbindungsleitung (Sockelleitung) zwischen diesen beiden Trassen durchquert das Gelände der ehemaligen Gärtnerei. Über diese genannten Fernwärmeleitungen werden im Bereich der Feldstraße mehrere Abnehmer der Hansestadt und der Siemens AG versorgt. Im Rahmen der Erschließung ist die querende Sockelleitung als erdverlegte Leitung außerhalb der Baufelder an Teilen des nördlichen und westlichen Randes des Bebauungsplangebietes umzuverlegen, ein entsprechendes Leitungsrecht ist festgesetzt.

Gleichzeitig ist so, unter Voraussetzung einer Vereinbarung mit dem Erschließungsträger innerhalb des Erschließungsvertrages über den Anschluss des gesamten zu errichtenden Gebäudebestandes die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Fernwärme möglich.

Zur Aufnahme des im B-Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser steht nur der Graben 25-3 zur Verfügung. Er verläuft, vom Grundstück der Telekom kommend, an der östlichen B-Plangrenze in einem Winkel von ca. 45° zur nördlichen B-Plangrenze und schwenkt dann nach Westen ab. Von der Grenze Telekom bis zur Zisterne der Gärtnerei ist der Graben verrohrt. Der genaue Verlauf ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzustellen und wird entfernt. Die neue Leitungstrasse für den verrohrten Graben ist am östlichen Rand des WA 1 und WA 2 mit einem Leitungsrecht festgesetzt. Für den Unterhaltungsbereich des Grabens am nördlichen Rand des WA 3 ist ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, in diesem Bereich ist auch ein Leitungsrecht für das Wärmeversorgungsunternehmen integriert.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird für die Einleitung eine wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 LWAG und für die Anlage zum Sammeln, Transportieren und Vorbehandlung des Regenwassers eine Genehmigung nach § 38 LWAG eingeholt.

In dem zukünftigen Bebauungsgebiet ist zur Erschließung der Aufbau eines Niederspannungsnetzes erforderlich. Die Versorgung erfolgt von den Stationen "Feldstraße" (diese befindet sich neben dem Auffahrtsbereich zum BiG-Bildungszentrum), "E.-Weinert-Straße" (diese befindet sich vor dem KAW-Gelände) und Rosenweg. Von den beschriebenen Stationen müssen Kabeltrassen zum B-Plan-Gebiet sichergestellt werden. An Kreuzungen und Einmündungen innerhalb des B-Plan-Gebietes als auch an den Randzonen zur Feld- und E.-Weinert-Straße werden öffentliche Flächen zum Aufstellen von Kabelverteilerschränken im öffentlichen Bereich vorgesehen.

Innerhalb des Gebietes erfolgt die auf beiden Straßenseiten notwendige Kabellegung in den Randbereichen der Mischverkehrsfläche oder in Medienstreifen. Im Bereich von Baumbepflanzungen müssen die erforderlichen Abstände eingehalten oder wurzelrichtungsweisende Kabelschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung in der Feldstraße DN 100 und im Birnenweg DN 100 erschließbar. Die genauen Anschlusspunkte sind im Zuge der Vorbereitung der Erschließungsplanung mit den Wasserwerken abzustimmen. Für eine hohe Versorgungssicherheit wird die Erschließung im Bebauungsgebiet im Ringschluss vorgenommen.

Die Heizwärme für das Gebiet soll voraussichtlich mit Gas erzeugt werden, alternativ wird die Variante einer Fernwärmeversorgung untersucht. Eine Versorgung durch Öl ist wegen der Hochwassergefährdung des Gebietes nicht möglich, da die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen hier nicht statthaft ist.

Die Grundstücke werden an die Kommunale Abfallentsorgung angeschlossen. Die Stellplätze für die Abfallbehälter werden grundstücksbezogen bzw. in Sammelanlagen entsprechend § 43 der Landesbauordnung hergerichtet.

Nach Vorlage der Ausführungsplanung und Ermittlung der überschlägigen Erschließungskosten der technischen Erschließung des Plangebietes ist zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt bzw. den Stadtwerken Greifswald ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Im Erschließungsvertrag sind die Leistung- und Verantwortungsgrenzen, die Darstellung des Leistungsumfanges, sowie die Terminierung der zur Erschließung erforderlichen Maßnahmen festzulegen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Nähe zum angrenzenden Verbrauchermarkt, die Nähe zur Innenstadt und die dort vorhandenen Einrichtungen abgedeckt.

Die Versorgung des Plangebietes mit sozialen Infrastruktureinrichtungen erfolgt u.a. durch die Fischer-Schule in der Feldstraße bzw. im Stadtgebiet, das Jahn Gymnasium und den Kindergarten "Am Grünland".

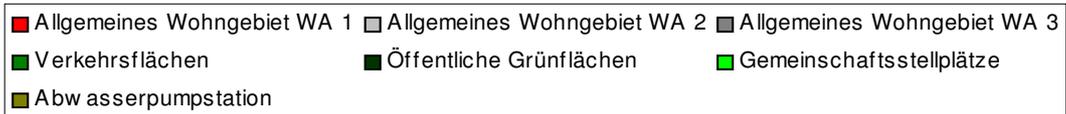
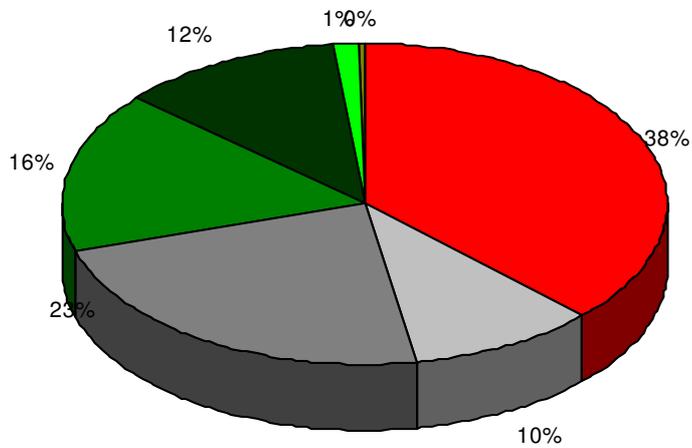
## **14 Realisierung**

Das Gelände des Bebauungsplanbereiches befindet sich in privatem Besitz. Der Beginn der Durchführung der Erschließung und Bebauung ist für das Jahr 2002 vorgesehen.

## 15 Städtebauliche Werte / Flächenbilanz

<b>B-Plan 75, Feldstraße</b>				
<b>Flächenbilanz Stand Jan.2002</b>				
<b>Nr.</b>	<b>Flächenart</b>	<b>Fläche</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
1.	Allgemeines Wohngebiet WA 1	1,64 ha	Bauflächen:	37%
2.	Allgemeines Wohngebiet WA 2	0,45 ha		10%
3.	Allgemeines Wohngebiet WA 3	1,02 ha	3,12 ha	23%
4.	Verkehrsflächen	0,71 ha		16%
5.	Öffentliche Grünflächen	0,53 ha		12%
6.	Gemeinschaftsstellplätze	0,06 ha		1%
8.	Abwasserpumpstation	0,01 ha	Sonstiges:	0%
<b>Summe</b>		<b>4,43 ha</b>		<b>100%</b>

## Flächenbilanz B-Plan 75, Feldstraße



Greifswald, den 06.05.2002

gez. König

Der Oberbürgermeister