

Anlage 3 zum Beschluss Nr. B502-35/08 vom 30.06.2008

Bebauungsplan Nr. 80
- Nördlich Grimmer Straße -

der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Begründung zur Satzung

**auf der Grundlage des § 13a BauGB - Bebauungspläne
der Innenentwicklung - ohne Umweltprüfung**

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt, Abt. Bebauungsplanung / Prüfung von Vorhaben

Bearbeiterin: Dipl.-Ing. Christine Schätzchen
Tel.: 03834 / 524235

Ingenieurbüro Teetz
Mühlenteich 7
17109 Demmin

Stand: April 2008

Inhaltsverzeichnis

I	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans (B.-Plan)	3
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
1. 1.	Einführung	3
1. 2.	Planungsziel	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Übergeordnete und örtliche Planungen	4
3. 1.	Landes- und Regionalplanung	4
3. 2.	Flächennutzungsplanung	5
3. 3.	Landschaftsplan	5
3. 4.	Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan	5
3. 5.	Verbindliche Bauleitpläne	5
3. 6.	Örtliche Planungen	5
4.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	6
5.	Städtebauliche Konzeption	6
6.	Erläuterung zu den Planfestsetzungen	7
6. 1.	Art der baulichen Nutzung	7
6. 2.	Maß der baulichen Nutzung	7
6. 3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
6. 4.	Hochwasserschutz	8
6. 5.	Immissionsschutz	9
6. 6.	Öffentliche / private Grünflächen	9
6. 7.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6. 8.	Altlasten	10
6. 9.	Verkehrliche Erschließung	10
6.10.	Ver- und Entsorgung	10
6.11.	Äußere Gestaltung / Festsetzungen nach LBauO M-V	12
6.12.	Uferschutzstreifen	12
7.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	13
8.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
9.	Städtebauliche Daten	14

Anlage:

Plan – 1. Berichtigung zum Flächennutzungsplan

I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans (B-Plan)

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 1. 1. Einführung

Ein in Grimmen ansässiger Bauunternehmer und Projektentwickler beabsichtigt in Greifswald die Errichtung von Häusern für das Altengerechte Wohnen. Dazu hat der Bauherr nördlich der Grimmer Straße, westlich des Alten Friedhofsweges ein ca. 1,20 ha großes Grundstück erworben, welches ehemals teilweise bebaut war und in der Zwischenzeit beräumt worden ist.

Bezüglich des Gesamtvorhabens und des zur Verfügung stehenden Grundstückes ist einzuschätzen, dass eine Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht möglich ist. Dies bedeutet, dass es für die Umsetzung des Vorhabens einer konkretisierenden Beleitplanung bedarf. Aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten der Vorhabensfläche wurde die Anwendung des § 13 a - Bebauungspläne der Innenentwicklung favorisiert. Dies bedeutete, dass im Rahmen des beschleunigten Verfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauGB

- 1) auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Behördenbeteiligung auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden konnte;
- 2) von einer Umweltprüfung auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wurde;
- 3) der Bebauungsplan erstellt werden konnte, obwohl die beabsichtigte Planung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Universitäts- und Hansestadt Greifswald abweicht;
- 4) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

1. 2. Planungsziel

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes, welches von einem Investor der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vorgelegt worden ist, sollen in die zu errichtenden Häuser für das Altengerechte Wohnen 3 bis 5 Wohneinheiten mit je ca. 60 qm Wohnfläche integriert werden. Je Wohneinheit stehen neben Wohnzimmer (ca. 24 qm) und Schlafzimmer (ca. 10 qm) dabei auch Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum und Flur den künftigen Bewohnern zur Verfügung. Bei vollständig eingeschossiger Bebauung könnten so 50 altengerechte Wohnungen entstehen. Um jedoch auch

hinsichtlich unerwartet hoher Nachfrage reagieren zu können, hält es der Investor nicht für ausgeschlossen, Teile der Bebauung auch 2-geschossig zu realisieren.

Neben der technischen Ver- und Entsorgung wird die verkehrliche Anbindung der entstehenden Seniorenwohnanlage über die Grimmer Straße erfolgen. Aufgrund der besonderen Ansprüche der zukünftigen Anwohner wurde seitens des Investors der Bau einer Privatstraße mit Wendeeinrichtung angestrebt. Sowohl im Hinblick auf die Verkehrssicherheit aber auch im Hinblick auf die notwendige Wohnruhe wurde seitens des Vorhabensträgers die Realisierung einer öffentlichen Straße mit Erschließungsfunktion für benachbarte Baugebiete für nicht akzeptabel gehalten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 liegt, wie der Name schon sagt, nördlich der Grimmer Straße und damit in der Fettenvorstadt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 11/14, 12/4, 12/7, 12/9, 13/18, 13/19 und 13/20 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Greifswald. Im Nordosten wird das Plangebiet unmittelbar durch den "Alten" Friedhofsweg begrenzt, der jedoch aufgrund seines derzeitigen Ausbaugrades und Straßenzustandes nicht für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes genutzt werden kann. Auch eine zukünftige Anbindung an den "Alten" Friedhofsweg wird seitens des mittels städtebaulichen Vertrages gebundenen Vorhabensträgers ausgeschlossen.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

3. 1. Landes- und Regionalplanung

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V, Stand 2005, und das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern Stand 29.09.1998 weisen die Universitäts- und Hansestadt Greifswald und die Hansestadt Stralsund als gemeinsames funktionsteiliges Oberzentrum aus.

Der Ordnungsraum Greifswald umfasst das Gebiet der Stadt und das Umland. Greifswald bildet als Kernstadt einen Entwicklungsschwerpunkt. Auf der Ebene der Landesplanung und der Regionalplanung gibt es keine Vorgaben, die speziell für das Plangebiet der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 80 - Nördlich Grimmer Straße - von Bedeutung sind. Die Ausweisungen auf diesen Ebenen sind allgemeiner Art. Auch anderweitige Planungen übergeordneter Planungsträger, die unmittelbaren Einfluss auf das Plangebiet haben, sind derzeit nicht bekannt.

3. 2. Flächennutzungsplanung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 - Nördlich Grimmer Straße – weist der Flächennutzungsplan für die Planfläche eine Darstellung von gewerblichen und gemischten Bauflächen aus. Da damit der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB mit Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst (Anlage – Plan der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans). Nunmehr wird eine Wohnbaufläche dargestellt, die die geordnete Entwicklung in diesem Bereich nicht beeinträchtigt. Diese Berichtigung ist ein redaktioneller Vorgang, für den kein Aufstellungsverfahren gefordert ist. Mit der Bekanntmachung zum Bebauungsplan soll auf die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans hingewiesen werden.

3. 3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald weist in seinem Plan - Entwicklungskonzeption - für den gesamten Bereich den bisherigen Bestand und damit ein Gewerbegebiet sowie vorhandene Siedlungsbereiche aus.

3. 4. Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan

Die Grimmer Straße, an die das Plangebiet angeschlossen wird, ist als städtische Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Sie ist eine Hauptzufahrtsstraße Greifswald und bindet die Umgehungsstraße sowie weiter die Autobahn an. Entlang der Grimmer Straße verläuft eine Buslinie des ÖPNV.

3. 5. Verbindliche Bauleitpläne

Für den Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 80 - Nördlich Grimmer Straße - liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitplanungen vor. Im Umfeld des Plangebietes sind die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 21 - Ziegelhof Süd -, Nr. 41 - Am Mühlenweg -, Nr. 70 - Gärtnerei Soldmannstraße -, Nr. 72 - Galgenkampwiesen - und Nr. 91 - Einkaufszentrum Grimmer Straße - angesiedelt.

Des Weiteren sind auch die Planbereiche der Bebauungspläne Nr. 64 - Wohnpark Brauerei - und Nr. 65 - Grimmer Straße -, welche sich derzeit im Verfahren befinden und aus diesem Grunde noch keine Rechtskraft erlangt haben, in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 80 situiert.

3. 6. Örtliche Planungen

Für den Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 80 - nördlich Grimmer Straße - liegen derzeit keine anderen örtlichen Planungen vor.

Lediglich angrenzend an das Satzungsgebiet (zwischen Plangebiet und Grimmer Straße) wurde ein Bauantrag für einen Lebensmitteldiscountmarkt eingereicht. Nachdem die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald die Aufstellung des B-Planes Nr. 80 - Nördlich Grimmer Straße - beschlossen hatte, wurde dieser Bauantrag positiv beschieden.

Darüber hinaus beabsichtigt die Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Ausbau des "Alten" Friedhofsweges. Eine Tiefbauplanung für diesen Bereich liegt jedoch derzeit noch nicht vor.

4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ehemals weitgehend bebaute Fläche. Lange Zeit war diese Fläche ungenutzt, die verbliebenen baulichen Anlagen in einem schlechten Zustand. Es ist einzuschätzen, dass diese Fläche bis zu ihrer Beräumung, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Interesse des Investors zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage auf dem Grundstück steht, einen städtebaulichen Missstand darstellte. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist nicht gegeben.

Im Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V vom Juli 1995 wurde der Bemessungshochwasserstand für das Gebiet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit 2,90 m über HN begründet. Es ist festzustellen, dass weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch im angrenzenden bebauten Stadtgebiet Flächen situiert sind, die dem Anspruch nach Hochwasserfreiheit gerecht werden. Es wird jedoch festgestellt, dass mit der Hochwassergefahr keine erhebliche Gefährdung der Gesundheit und keine Gefahr für Leib und Leben verbunden sind. Durch das Wasser werden auf den Baugrundstücken und an den baulichen Anlagen keine Gefahren oder unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen. Daher ist hier eine bauliche Nutzung nicht als bauplanungsrechtlich unzulässig anzusehen.

5. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist zwar einerseits zentrumsnah, andererseits jedoch aufgrund der rückwärtigen Bebauung in "zweiter" Reihe im Bezug auf die "Grimmer Straße" verkehrsberuhigt gelegen. Gewerbliche Nutzung, die ehemals am Standort und im Umfeld des Plangebietes vorhanden war, ist nicht mehr vorhanden. Damit bietet diese Fläche gute Voraussetzungen für die Entwicklung im Sinne des Wohnens.

Seitens der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wurde mittels städtebaulichen Vertrages ein Investor gebunden, der in diesem Bereich Gebäude für altengerechtes Wohnen (kein Pflegeheim) herstellen möchte. Der Vorhabensträger beabsichtigt, mehrere Reihenhäuser zu errichten, in denen 3 bis 5 ca. 60 qm große Wohneinheiten zur Verfügung stehen werden, in den die zukünftigen Anwohner in eigener Regie, eventuell unterstützt durch Hilfs- oder Pflegepersonal, wohnen werden.

Sollte das Vorhaben des Investors nicht umgesetzt werden können, wäre auch eine "normale" Nutzung der Bauflächen in Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes möglich. In diesem Falle könnten am Standort Einzel-, Doppel- oder auch Reihenhäuser entstehen. Aufgrund ihrer allgemeinen Eignung der Fläche für den Wohnungsbau würde auch solch eine Entwicklung nicht zu städtebaulichen Missständen im Plangebiet führen.

6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

6. 1. Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Damit dient das Plangebiet insbesondere dem Wohnen. Aufgrund der Lage und der Größe des Plangebietes machte es sich notwendig, die bauliche Zulässigkeit innerhalb des Plangebietes zu steuern. Dazu wurden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Ebenfalls wurde die Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes reduziert. Diese nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sollen im Plangebiet lediglich ausnahmsweise zulässig sein.

6. 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundflächenzahl und über die Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit der entstehenden Häuser regelt. Entsprechend der Satzung des Bebauungsplanes ist es möglich, 40 % des Baugrundstückes einer Versiegelung zuzuführen (GRZ 0,4). Diese Versiegelungsrate darf mit 50 von 100 durch Nebenanlagen überschritten werden. Dies bedeutet, dass immerhin 40 % des Baugrundstückes einer Begrünung zuzuführen ist.

In Ausnahmefällen wäre es möglich (wenn städtebauliche Gründe dies gebieten), den Versiegelungsanteil weiter zu erhöhen. Davon hat die Universitäts- und Hansestadt Greifswald keinen Gebrauch gemacht. Aufgrund der besonderen Art der baulichen Nutzung (Seniorenwohnanlage), die für das Plangebiet angestrebt wird, wurde eine mindestens 40 %ige Begrünung der Flächen als unerlässlich betrachtet.

Hinsichtlich der Geschossigkeit ist festzustellen, dass sowohl eine ein- als auch eine zweigeschossige Bebauung am Standort möglich ist. Im Hinblick auf den angrenzenden freien Landschaftsraum wird eingeschätzt, dass eine höhere Bebauung (drei- oder mehrgeschossig) hier nicht anzustreben wäre.

6. 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Satzung des Bebauungsplans Nr. 80 wurde definiert, dass innerhalb des Plangebietes lediglich eine offene Bauweise zulässig ist. Dies bedeutet,

dass keine Gebäude entstehen können, die länger als 50 m sind. Zudem wurde durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen gesteuert, wo die einzelnen Gebäude innerhalb des Plangebietes errichtet werden können. Dies dient einerseits der Optimierung der Flächennutzung innerhalb des Plangebietes, andererseits möchte die Stadt damit Einfluss auf die Gestaltung des Plangebietes nehmen.

6. 4. Hochwasserschutz

Wie bereits ausgeführt, befinden sich die mit dem B-Plan Nr. 80 - Nördlich Grimmer Straße - festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete im hochwassergefährdeten Bereich des Greifswalder Boddens. Die derzeit im Plangebiet anzutreffenden Geländehöhen liegen dabei zwischen 0,39 m über HN und 1,47 m über HN. Die Grimmer Straße, die als Referenz dient, liegt bei 1,50 m über HN. Um hochwasserfrei im Plangebiet bauen zu können, müsste die Oberkante der Fundamente der entstehenden Gebäude 3,00 über HN und somit 1,50 m über Niveau der Grimmer Straße angesiedelt werden. Dies ist aus stadtgestalterischer Sicht nicht umsetzbar. Zur weitgehenden Sicherung des Hochwasserschutzes im Plangebiet wurde nunmehr festgesetzt, dass die zu realisierende private Verkehrsfläche auf das Niveau der Grimmer Straße (1,50 m über HN) zu legen ist. Die Gebäude, die im Plangebiet entstehen und dem dauerhaften Aufenthalt dienen sollen, sind so herzustellen, dass die Oberkante des Fundamentes mindestens 1,65 m über HN und damit ca. 15 cm über dem Niveau der erschließenden Straße liegen. Zusätzlich ist in der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 80 verankert worden, dass für alle Gebäude, die vor Sicherstellung eines komplexen Sturmflutschutzes für Greifswald errichtet werden, als Mindesthöhe eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 1,88 m HN sowie zusätzlich die Gewährleistung der Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers (BHW = 2,90 m HN) zu sichern ist.

Zudem wurde mit dem B-Plan definiert, dass auf dem Grundstück des mittels städtebaulichen Vertrages gebundenen Vorhabensträgers Möglichkeiten des hochwasserfreien Aufenthalts der Bewohner des Plangebietes vorzuhalten sind. Die Festsetzungen des B-Planes hinsichtlich der Geschossigkeit erlauben dieses.

Des Weiteren wurde in der Satzung des B-Planes festgesetzt, dass die im Plangebiet zu errichtenden Anlagen hochwassersicher zu gründen sind. Ergänzt werden diese Festsetzungen durch Hinweise, die darauf abzielen, dass im Geltungsbereich der Satzung auf das Unterkellern der entstehenden Gebäude verzichtet werden sollte und es im Plangebiet unzulässig ist, wassergefährdende Stoffe zu lagern.

Hochwasser ist ein Ereignis, welches nicht nur Außenbereichsflächen und das Plangebiet sondern auch weite Teile des Innenbereiches der Universitäts- und Hansestadt Greifswald betrifft. Zur Abwehr dieser Hochwassergefährdung soll ein Sperrwerk an der Ryckmündung mit seitlichen Anschlussdeichen errichtet werden. Da die bauliche Nutzung des Plangebiets jedoch vor der Inbetriebnahme des Küstenschutzvorhabens geplant ist, galt

es für die Stadt abzuwägen, inwieweit unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einerseits, der Anforderungen an die Stadtgestaltung sowie der unternehmerischen Interessen zur Senkung der Investitionskosten andererseits mit dieser Problematik umgegangen wird. Die mit der vorliegenden Satzung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen, ergänzt um Hinweise, stellen dabei eine Kompromisslösung dar.

6. 5. Immissionsschutz

In der vorliegenden Satzung des Bebauungsplans Nr. 80 konnte auf Festsetzungen bezüglich des Schutzes der Anwohner vor Immissionen verzichtet werden. Weder von der vorhandenen noch von der noch zu realisierenden Umgebungsbebauung gehen Emissionen aus, die zu unzumutbaren Belastungen innerhalb des Satzungsgebietes führen. Aufgrund des Abstandes zur Grimmer Straße sind darüber hinaus auch keine relevanten Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm gegeben.

6. 6. Öffentliche / private Grünflächen

Auf die Ausweisung von privaten/öffentlichen Grünflächen wurde verzichtet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes kann ein spezieller Bedarf für gesondert ausgewiesene Grünflächen (z.B. mit der Zweckbestimmung Spielplatz oder Park) nicht abgeleitet werden. Die Begrünung des Plangebietes wird allein dadurch gesichert, dass festgesetzt worden ist, dass die baulich nicht genutzten Bereiche zu begrünen sind.

6. 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der Stellungnahme des Fachbereiches Naturschutz der Unteren Umweltbehörde der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist darauf verwiesen worden, dass im nördlichen Randbereich des Satzungsgebietes Grünstrukturen existieren, die der Greifswalder Baumschutzsatzung unterliegen und teilweise erhaltenswert sind. Dabei handelt es sich um verschiedene Gehölzarten entlang der Grabenböschung (innerhalb des Uferschutzstreifens). Zum Schutz dieser Gehölze wurden die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Teile der Böschung des Vorfluters 22/004 sowie der Uferschutzstreifen entlang des Grabens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die in diesem Bereich gelegenen Gehölze unterliegen grundsätzlich dem Erhaltungsgebot. Zur Festlegung notwendiger Schnitt- bzw. Fällmaßnahmen ist die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

Die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die über die Festsetzung der Erhaltung des Zustandes hinaus geht (Entwicklungsfläche), war in der vorliegenden Satzung entbehrlich. In diesem Zusammenhang ist auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB verwiesen. Hier wird ausgeführt, dass Eingriffe, die

aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dieser Vorbehalt gilt für einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB, wenn in ihm eine zulässig Grundfläche von weniger 20.000 qm festgesetzt worden ist. Da dies bei der vorliegenden Planung der Fall ist, bedarf die Planung keiner gesonderten Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

6. 8. Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ist durch die Untere Abfallbehörde darauf verwiesen worden, dass aufgrund der ehemals gegebenen gewerblichen Nutzung der Fläche eine Belastung der Fläche durch Schadstoffe nicht ausgeschlossen werden kann. Anhaltspunkte dafür gibt der Umstand, dass sich auf der Fläche eine Containertankstelle und ein Fasslager befanden. Außerdem wurden Fässer mit Mineralöl, Farben und Lacken durch Vandalismus auf dem Grundstück verkippt. Seitens der Behörde wird zudem davon ausgegangen, dass Bauschutt auf dem Gelände unter der Geländeoberfläche eingebaut wurde. § 2 des Städtebaulichen Vertrages, der zwischen der Stadt und dem Vorhabensträger abgeschlossen worden ist, regelt, dass der Investor eventuell vorhandene Altlasten auf seine Kosten zu beseitigen hat. In Ergänzung des städtebaulichen Vertrages wurde vereinbart, dass der Investor vor Baubeginn die von der Unteren Abfallbehörde geforderte Gefährdungsabschätzung erarbeiten lässt und eine eventuell notwendige Sanierung des Baugrundstücks mit der Behörde abstimmt sowie die Bestätigung dieser eventuell erforderlichen Altlastensanierung vorlegt.

6. 9. Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der besonderen Anforderungen des mittels städtebaulichen Vertrages gebundenen Vorhabensträgers an den Standort wurde im Plangebiet eine Privatstraße ausgewiesen, die auch in Zukunft keine Verbindungsfunktion übernehmen wird. Die Anbindung dieser Stichstraße (mit Wendeeinrichtung) erfolgt im Bereich der Grimmer Straße. Eine Anbindung der privaten Verkehrsfläche an den "Alten Friedhofsweg" wird ausgeschlossen. Die private Verkehrsfläche ist so auszubauen, dass das für die Müllentsorgung im Wohngebiet notwendige Müllfahrzeuge mit einem Gewicht von 18,00 Tonnen als Bemessungsfahrzeug fungiert.

6.10. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung innerhalb des Plangebietes ist gesichert. Von den Stadtwerken Greifswald ist dargestellt worden, dass in das örtlich vorhandene Netz eingebunden werden kann. Dem durch städtebaulichen Vertrag gebundenen Vorhabensträger wurde mitgeteilt, dass es zur Konkretisierung/ Realisierung der Trinkwasserversorgung im Plangebiet eines Erschließungsvertrages bedarf.

Strom

Die B-Plan Flächen entstammen einem ehemaligen Gewerbegebiet. Altbestände sind nach Maßgabe des Erschließungsträgers zu entfernen und werden nicht vom Leitungsträger übernommen.

Die Flächen sind für eine reine Wohnbebauung mit einem 0,4 kV-/NS-Netz neu zu erschließen.

Die außerhalb der B-Plan Grenzen befindlichen Trafostationen der SVG (gegenüber dem entkernten Verwaltungsgebäude) ist für die zukünftige Versorgung des Gebietes mit ELT.- Energie unter den genannten Attributen geeignet.

Demnach beginnt und endet dort das Netz. Nach jetzigem Planungsstand, bei dem lediglich Baufenster angegeben sind, ist von der Errichtung eines Kabelverteilerschranks B06 auszugehen.

Für diesen ist ein geeigneter Standort im Bereich der Einmündung der B-Plan Straße in der Grimmer Straße zu reservieren.

Das im Bereich der Hauptstraße befindliche Ortsnetz ist in den neuen Schrank mit einzubinden.

Nachdem ein fortgeschrittener Planungsstand vorliegt, können wir eine konkrete technische Erschließungslösung angeben. Der Erschließungsträger hat die Pflicht, sich diesbezüglich mit uns als Netzbetreiber, rechtzeitig im Vorab zur Planabstimmung, in Verbindung zu setzen.

Gas

Seitens der Gasversorgung Greifswald GmbH wird darauf verwiesen, dass sich im unmittelbaren Umfeld sowohl Mitteldruck-/Niederdruckgasleitungen als auch Hausanschlüsse befinden und dieser Leitungsbestand bei weiteren Arbeiten im Plangebiet unbedingt zu beachten ist. Aus diesem Grunde muss sich der durch städtebaulichen Vertrag gebundene Vorhabensträger vor Baubeginn im Rahmen eines Ortstermins über die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen informieren lassen.

Fernwärme

Nach Aussage des Versorgers, der Stadtwerkes Greifswald GmbH, ist am Standort des B-Planes weder eine Fernwärmeversorgung gegeben noch ist diese geplant.

Schmutzwasser

Das Ableiten des Schmutzwassers ist über den vorhandenen Anlagenbestand des Entsorgungsträgers zu realisieren.

Niederschlagswasser

Hinsichtlich des sowohl auf den privaten Grundstücksflächen als auch des auf der privaten Straße anfallenden Regenwassers ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit Überlauf an den Graben 22/004, der das Grundstück im Nordwesten begrenzt, angedacht. Vom Wasser- und Bodenverband ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens begrüßt worden und in der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes wurde darauf verwiesen, dass dieses konzeptionell vorgesehene Regenrückhaltebecken auf jeden Fall realisiert werden sollte. Trotzdem musste im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowohl von der Unteren Wasserbehörde als auch vom Wasser- und Bodenverband "Ryck-Ziese" darauf verwiesen werden,

dass die so vorgesehene Ableitung des Niederschlagswassers am Standort nicht problemlos ist. Der vorhandene Vorfluter 22/004 ist derzeit nicht in der Lage, das im Plangebiet anfallende Regenwasser aufzunehmen. Auch das durch das Regenrückhaltebecken verzögerte Abgeben von Regenwasser löst dieses Problem nicht vollständig. Da aufgrund der Baugrundverhältnisse ein generelles Versickern anfallenden Niederschlagswassers ebenfalls nicht möglich ist, bedarf es für die Ableitung des Regenwassers des Ausbaues der vorhandenen Vorflut. Der durch einen städtebaulichen Vertrag gebundene Vorhabensträger wurde entsprechend informiert. Dieser hat ein Planungsbüro beauftragt, eine Konzeption für die Regenentwässerung des Satzungsgebietes zu erarbeiten. Dabei ist zu beachten, dass eine Vernässung von Nachbargrundstücken durch auf dem Satzungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers auf jeden Fall zu vermeiden ist.

6.11. Äußere Gestaltung / Festsetzungen nach LBauO M-V

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hat die Universitäts- und Hansestadt Greifswald, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V, die Möglichkeit, weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V zu treffen. Diese Festsetzungen können Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen. Von der Möglichkeit der Definition bauordnungsrechtlicher Festsetzungen wurde Gebrauch gemacht, um eine ansprechende Gestaltung auch für dieses Baugebiet der Stadt zu erreichen. So wurde unter anderem festgelegt, dass im Plangebiet lediglich Hauptgebäude mit Walmdächern mit Dachneigungen zwischen 25° und 35° zulässig sind. Gleichzeitig ist bestimmt worden, dass sowohl Carports als auch Garagen flachere Dachneigungen aufweisen dürfen. Zur Einbindung des Plangebietes in die vorhandene Umgebungsbebauung ist zudem bestimmt worden, dass als Dacheindeckung Dachziegel / Betonsteine in den Farben rot bis rotbraun zu verwenden und dass Solarenergieanlagen auch in anderen Farben zulässig sind. Korrespondierend damit wurde festgesetzt, dass die Fassaden in hellem Putz auszuführen sind. Außerdem ist bestimmt worden, dass Verblendmauerwerk im Farbspektrum ziegelrot bis rotbraun nur bis zu einem Fassadenanteil von 30 % in Verbindung mit Putz ausgeführt werden darf.

Im Hinblick auf die Gestaltung der entstehenden Wohnhäuser ist zudem noch festgesetzt worden, dass bei Doppel- bzw. Reihenhäusern eine einheitliche Gestaltung des Baukörpers sowohl im Hinblick auf das Material und die Farbe der Außenhaut als auch im Hinblick auf die Ausführung des Daches (Dachform, -neigung, Farbe und Material der Dacheindeckung) zu sichern ist.

6.12. Uferschutzstreifen

Gemäß § 81 Absatz 2 LWaG M-V sind bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich notwendig sind, im

Uferbereich von Gewässern unzulässig. Als Uferbereich gilt entsprechend Absatz 1 des § 81 LWaG M-V die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante. Im Hinblick auf den Vorfluter 22/004 wurde der zu beachtende Sicherheitsstreifen nachrichtlich in die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 80 - nördlich Grimmer Straße - übernommen. Zudem wurde auf die Gesetzesgrundlage der Nachrichtlichen Übernahme verwiesen.

7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 80 wird eine ehemals gewerblich genutzte, zwischenzeitlich brach gefallene Fläche einer baulichen Nachnutzung zugeführt werden. Waren bislang auf dem Grundstück städtebauliche Missstände zu beklagen, so ist festzustellen, dass in Hinblick auf eine zukünftige Bebauung der Fläche bereits eine Beräumung der Altstruktur stattgefunden hat. Dies ist insbesondere mit einer Entsiegelung der ursprünglich von 100%ig versiegelten Fläche einhergegangen. Lediglich das ehemalige Verwaltungsgebäude im Nordwesten des Plangebietes ist erhalten geblieben. Hier wurde seitens des Vorhabensträgers, der mittels städtebaulichen Vertrages gebunden worden ist, bereits ein Bauantrag zur Umnutzung gestellt.

Aufgrund der vormals gegebenen Bebauung der Plangebietsfläche ist einzuschätzen, dass im Plangebiet weder hochwertige Biotop- noch ungestörte Bodenstrukturen anzutreffen sind. Auch sensible und damit besonders schützenswerte Tierarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Damit ist einzuschätzen, dass der mit der Neubebauung der Fläche verbundene Eingriff in Natur und Landschaft nur geringfügig ist und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei einer Neubebauung der Fläche nicht weiter verringert wird. Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die Sicherung einer 40%igen Begründung des Baugrundstückes und der Anlage eines Regenrückhaltebeckens Strukturen entstehen könnten, die zur Aufwertung dieses Siedlungsraumes beitragen könnten.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Neubebauung der Plangebietsfläche werden jedoch nicht nur städtebauliche Missstände beseitigt, vielmehr wird beabsichtigt, am Standort die Möglichkeit einer besonderen Wohnform anzubieten. Entsprechend des vorliegenden Konzeptes des Vorhabensträgers sollen hier ca. 50 Wohneinheiten für das altengerechte Wohnen (Seniorenwohnanlage) entstehen. Diese Wohnform ist derzeit stark nachgefragt.

Der vorhandene Bedarf kann mit dem derzeit vorhandenen Potential noch nicht ausreichend abdeckt werden. Günstig am Standort - nördlich der Grimmer Straße - ist neben dem direkten Zugang zum freien Landschaftsraum, der über den "Alten" Friedhofsweg unproblematisch realisiert werden kann, die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass im Zusammenhang mit der vorliegenden Satzung keine nachteiligen Auswirkungen, weder in

städtebaulicher Sicht noch im Hinblick auf Natur und Landschaft zu befürchten sind.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen und sonstige Maßnahmen im Sinne des BauGB sind für die Umsetzung der Satzung nicht erforderlich. Die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Flächen, einschließlich der für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabensträgers, welcher mittels städtebaulichen Vertrages gebunden worden ist.

9. Städtebauliche Daten

Nr	Bezeichnung	Flächenangabe in qm	Flächenangabe in ha
1	allgemeine Wohngebiete 1	2.410,00	0,241
2	allgemeine Wohngebiete 2	8.210,00	0,821
3	Summe der allgemeinen Wohngebiete	10.620,00	1,062
4	private Straßenverkehrsfläche	1.980,00	0,198
5	Summe der Verkehrsflächen	1.980,00	0,198
6	Regenrückhaltebecken	110,00	0,011
7	Summe der Wasserflächen	110,00	0,011
8	Gesamtfläche des Plangebietes	<u>12.710,000</u>	<u>1,271</u>

Greifswald, den 05.08.2008

gez.: i.V. Arenskrieger
Der Oberbürgermeister