

Anlage 3 zum Beschluß-Nr.: 743-35/97 vom 02.09.1997

Hansestadt Greifswald

BEBAUUNGSPLAN NR. 41

„Am Mühlenweg“

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	4
1.1 Lage des Plangebietes	4
1.2 Aufstellungsbeschluß	5
1.3 Rechtsgrundlagen	5
1.4 Zustand von Natur und Landschaft	6
1.5 Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
1.6 Bodenfunde	8
1.7 Denkmalschutz	8
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
3. Erfordernis der Planung	9
4. Auswirkungen	10
5. Begründung der Festsetzung des Bebauungsplanes	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.1.1 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO	11
5.1.2 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.2.1 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO	13
5.2.2 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO	13
5.3 Bauweise	14
5.3.1 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO	14
5.3.2 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO	14
5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Grad der Versiegelung	14
5.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	15
5.6 Verkehrsflächen	16
5.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	17
5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17

INHALTSVERZEICHNIS

Schallimmissionen	17
5.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
5.8.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
5.8.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
5.8.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
5.9 Belange der Landwirtschaft	22
5.10 Flächen für die Wasserwirtschaft	22
6. Festsetzungen von Gebieten, in denen aus besonderen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden	23
7. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	23
8. Städtebauliche Werte	27
9. Ver- und Entsorgung	27
9.1 Wasserversorgung	27
9.2 Löschwasserversorgung	27
9.3 Strom- und Gasversorgung	28
9.4 Schmutzwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung	28
9.5 Abfallbeseitigung	28
9.6 Telekommunikationsnetz	28
9.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	29
10. Verwirklichung	29
ANHANG: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 41 "Am Mühlenweg" Lageplan zur Altlastenuntersuchung	

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan (B.-plan) Nr. 41 - Am Mühlenweg - ist aufgestellt worden, um die Ansiedlung von Kleingewerbe und Handwerksbetrieben in Erweiterung des Gewerbegebietes "Ziegelhof" zu ermöglichen.

Die überplanten Flächen sind in dem sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan und im gesamtstädtischen Rahmenplan von 1992 der Hansestadt Greifswald als Bauflächen ausgewiesen. Das Produktionsgelände des ehemaligen VE Gutes wurde mit einbezogen, da dieser Betriebsstandort aufgegeben worden ist und für die landwirtschaftliche Produktion nicht mehr benötigt wird.

Mit dieser bauleitplanerischen Maßnahme ergibt sich die Möglichkeit, die Hofffläche des ehemaligen Volkseigenen (VE)-Gutes in den Siedlungsbereich zu integrieren und einen neuen Siedlungsrand im Nordwesten der Stadt zu bilden.

Das Plangebiet liegt günstig zu den Wohnstandorten entlang der Grimmer Straße und der Loitzer Landstraße und ist verkehrlich gut erreichbar. Zur Entlastung der Innenstadt vom Fernverkehr wird im Westen von Greifswald die B 96 n geplant. Mit der Lage des Plangebietes im Schnittpunkt der L 26/B 96 n ergibt sich eine hervorragende Verkehrsanbindung des Plangebietes.

Mit der bauleitplanerischen Flächenbereitstellung für gewerbliche Zwecke ermöglicht die Hansestadt Greifswald eine gewisse Dezentralisierung des Arbeitsplatzangebotes (vgl. Ziffer 1.5 und 3). die Planung deckt sich daher voll mit den Planungsabsichten des gesamtstädtischen Rahmenplanes 1992 (vgl. dort Ziffer 1.2) und FPN.

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 25 ha liegt in Teilen der Flur 18 der Gemarkung Greifswald am westlichen Stadtrand Greifswalds südlich der Grimmer Straße und umfaßt folgende Flurstücke:

23, 24, 25, 27, 28, 29, 30/1, 30/6, 30/7, 30/10, 30/12, 30/16, 30/17, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 46/1, 46/2, 46/3, 47, 48, 49 und 50
sowie teilweise:

22, 26, 35/2, 36/1 und 37.

Zwei geringe Teile des Plangebietes sind zum Zeitpunkt dieses B-Planverfahrens Inhalt eines bestehenden Bebauungsplanes und zwar an der südlichen Grenze des B.-planes Nr. 21 zum B.-plan Nr. 41 und entlang des Mühlenweges (oberer Bereich) zwischen Grimmer Landstraße und südl. B-Plangrenze Nr. 21. Zur Sicherung der Erschließung werden Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 in das neue Plangebiet Nr. 41 einbezogen.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Westen: Durch die Ostseite der nicht eingeschlossenen Wegeparzelle 39.

Im Norden: Soweit an die L 26 angrenzend durch eine in Örtlichkeit nicht vorhandene Grenze, die sich bei Anlage eines Radweges an der Südseite der L 26 im Abstand von 1,5 m südlich der derzeitigen Straßenparzellen 35/1 und 35/2 ergibt sowie durch die nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 30/12.

Für den sich ergebenden Zwischenraum bilden die Westseite und Südseite des angrenzenden B.-planes 21 und die östliche Fahrbahnkante des Mühlenweges die Nordseite des B.-planes 41.

Im Osten: Durch den Brandteichgraben.

Im Süden: Durch die Nordseite der nicht eingeschlossenen Wegeparzelle 42 bis zum Mühlenweg, an diesem südlich entlang bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 23, dann in östlicher Richtung an dieser Grenze entlang bis zum Graben, den Graben eingeschlossen bis zum Brandteichgraben.

1.2 Aufstellungsbeschuß

Der Aufstellungsbeschuß ist von der Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald am 21. 01. 1993 gefaßt worden.

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I 1986 S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 12. 1996 (BGBl. I S. 2049).
- Die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18. 02. 1994 (GVOBl. M-V S. 249), geändert durch Gesetz vom 13. 11. 95 (GVOBl. M-V S. 537)
- Die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).
- Die Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22. 01. 1991).
- Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. 04. 1994 (GVOBl. M-V S. 518), berichtigt am 25. 05. 1994 (GVOBl. M-V, S. 635).

Plangrundlage für den Bebauungsplan ist eine aktualisierte Flurkarte vom 07. 03. 1993.

1.4 Zustand von Natur und Landschaft

Hierzu ist der Grünordnungsplan (Anlage 1) hinzuzuziehen.

1.5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet diente bisher und dient derzeit bereits ganz überwiegend als Gewerbestandort sowie als Wirtschaftsfläche der Landwirtschaft und der Gartennutzung. In geringem Maße liegt auch das Wohnen vor.

In der Zuordnung zu Erschließungsanlagen sind dies:

Grimmer Str./Mühlenweg:

- Wohngebäude mit angrenzenden Gartenflächen

östlich des Mühlenweges:

- Schulungsgebäude
- Wohngebäude mit angrenzenden Wiesen
- Gartenflächen

westlich des Mühlenweges:

- Gewerbe
- Wohngebäude mit angrenzenden Gartenflächen
- Brachflächen
- 6-zeilige Garagenanlage

Zwischen Mühlenweg/Wirtschaftsweg (Flurstück 64) und Grimmer Landstraße:

- Liegenschaften des ehemaligen VE-Gutes.

1. nördlicher und westlicher Teil (ca. 2,5 ha): bestehend u. a. aus Technikstellplätzen (mit Betonplatten befestigt), einer Containertankstelle (bereits 1994 demontiert), verschiedenen Werkstätten, einem Heizhaus, zwei Aschebunkern, verschiedenen Lagerhallen, zwei Faßlagern (Mineralöl), Schrottlagerplätzen, einer Waschrampe, Batterie- und Chemikalienlagerräumen;

Alle Objekte, außer der Tankstelle, wurden zu Beginn des Planbearbeitungszeitpunktes noch entsprechend genutzt: Inzwischen wurden die zwei Aschebunker, zwei Faßlager, Schrottplätze, Waschrampe und Chemikalienlagerräume abgerissen und entsorgt.

2. östlicher Teil (ca. 5,8 ha): vor allem bestehend aus ehemaligen Stallanlagen mit den dazugehörigen Gebäuden und Einrichtungen, wie Güllebecken, Scheunen, Miststapelplätzen, Feuerlöschteich; alle Gebäude und Freiflächen wurden zum Zeitpunkt der Planbearbeitung nicht mehr genutzt, ausgenommen der südlichste Teil, der von einem Baubetrieb als Baustoffzwischenlagerplatz genutzt wird. Aber auch hier wurden zwischenzeitlich Entsorgungsmaßnahmen durchgeführt.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit beinhaltet der gewerbliche Besatz des zukünftigen GE-Gebietes derzeit:

- NOLA Landwirtschaftsgesellschaft mbH (bis 30. 09. 1995).
- HKL Baumaschinen Handelsgesellschaft mbH
- SEERI-GbR Greifswald
- Hillbau GmbH
- Schubeck-Gerüstbau und Holzschutz
- Reetdach-Service

Da die Landstraße 26 (L 26) hier innerhalb der Ortsdurchfahrt noch als freie Strecke verläuft, ist sie anbaufrei zu halten. Hierzu enthält der Bebauungsplan überwiegend die gleichen Entwurfsgrundsätze, wie der angrenzende B.-plan Nr. 21 - Ziegelhof -. Das Plangebiet wird vom Mühlenweg erschlossen, der an die L 26 anbindet, dann weiterverlaufend durch die Planstraßen A, B und C.

Die Funktionsfähigkeit des Bestandes und der zukünftigen gewerblichen Ansiedlungen ist gegeben, wenn folgende Ausnahme zulässig wird:

- im zukünftigen MI-Gebiet südlich der Grimmer Straße: Zu- und Abfahrten zulässig

Außer der vorgenannten klassifizierten Straße wird das Plangebiet westlich auf ganzer Länge von einem Wirtschaftsweg tangiert, der 1-spurig mit Spurplatten ausgebaut ist.

Weiterhin erschließt der Mühlenweg das Plangebiet. Nach Süden weiterführend bildet der Mühlenweg die Verbindung zwischen Loitzer Landstraße und Grimmer Landstraße.

Der Mühlenweg ist im Bereich des B.-plans Nr. 21 bereits mit 2 Fahrbahnen und Nebenanlagen ausgebaut:

- | | | | |
|---|---------------------|---|--------|
| - | 2,50 m Fussweg | } | 9,25 m |
| - | 6,00 m 2 Fahrbahnen | | |
| - | 0,75 m Verkehrsgrün | | |

Dies Profil soll im bisher nicht ausgebauten Teil des Mühlenweges fortgeführt werden.

Im Plangebiet bestehen eine Reihe von ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Deren Leistungsfähigkeit genügt z. Z. nicht den zukünftigen Anforderungen (vgl. Ziffer 9).

Es wurden - wie im benachbarten B.-plan Nr. 21 - auch hier die 3 diagonal querenden 20 KV Mittelspannungsleitungen abgebaut.

Für das Plangebiet bestehen keine Bergbaurechte, naturschutz- oder wasserrechtlich festgesetzte Schutzobjekte oder -gebiete. Ebenso grenzen so belastete Flächen nicht an das Plangebiet an.

Topographisch ist das Plangebiet fast eben. Stehende Gewässer kommen nicht vor.

Zur Abschätzung der städtebaulichen Verträglichkeit mit den weiteren angrenzenden Nutzungen wird anhand des gesamtstädtischen Rahmenplanes dargelegt:

- im Westen: unbeplanter Außenbereich
- im Norden: Flächen für die Landwirtschaft bzw. angrenzender B.-plan Nr. 21 - Ziegelhof -
- im Süden: Flächen für die Landwirtschaft
- im Osten: Niederung des Brandteichgrabens.

Innerhalb des Beteiligungsverfahrens haben verschiedene Träger öffentlicher Belange auf den Schutz von Dauerkleingärten nach dem BKleingG hingewiesen. Dieser Status trifft hier nicht zu, da die Gärten östlich des Mühlenweges private Gärten sind. Im Sinne der zukünftigen Mischgebietsnutzung ist der Einschrieb in der Flurkarte auf "Gärten" reduziert worden.

Im gleichen Verfahrensschritt hat die benachbarte Kirchengemeinde Behrenhoff zu einer Teilfläche des Geltungsbereiches Ansprüche geltend gemacht, die die Stadt innerhalb des Plangebietes ausgleichen will.

1.6 Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen - auch geringe Spuren solcher Funde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

1.7 Denkmalschutz

Das BauGB stellt unter anderem in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 5 besonders den Schutz von Denkmälern heraus.

Anfang des Jahres 1992 wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege Schwerin eine Schnellinventarisierung für das gesamte Stadtgebiet durchgeführt. Diese Schnellinventarisierung ist abgeschlossen und wird zur Zeit in Schwerin ausgewertet. Sie beinhaltet Einzeldenkmäler, Ensembles, Wohnhauszeilen, Grün- und Grabanlagen, Gedenktafeln und Gedenksteine.

Die Hansestadt Greifswald stellt hierzu fest, daß im Plangebiet und angrenzend dazu keine denkmalwürdige Bausubstanz besteht. Entsprechend sind hier auch keine Ensembles als Entwurfsbedingungen zu berücksichtigen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Landesraumordnungsprogramm für M-V ist abgeschlossen worden und sieht vor, daß die Städte Greifswald und Stralsund gemeinsam ein Oberzentrum bilden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Greifswald befindet sich z. Zt. in Aufstellung. Bereits 1992 ist ein gesamtstädtischer Rahmenplan beschlossen worden.

Der Rahmenplan gibt für das Plangebiet folgende zu berücksichtigenden Entwurfsmerkmale vor:

- Die bestehende Bebauung beiderseits nördlich des Mühlenweges liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Diese Flächenqualität ist nach Westen ausgedehnt worden auf die bisherige Betriebsfläche des VE-Gutes.
- Das zu entwickelnde Plangebiet folgt einer der im Rahmenplan 1992 vorgegebenen Entwicklungsrichtung.
- Nach Osten in Richtung Innenstadt findet planerisch ein Heranrücken an den Stadtteil Fetten-Vorstadt statt. Dieser bildet zusammen mit dem Bereich Loitzer Landstraße einen stadtteilbezogenen Versorgungsbereich.
- Nach Westen bildet das Plangebiet zukünftig die Siedlungsgrenze an der B 96 n. Deren Schnittpunkt mit der Grimmer Landstraße (L 26) wird als Knotenpunkt ausgeführt.

3. Erfordernis der Planung

Wie zuvor unter Ziffer 1 und 2 bereits dargelegt, beabsichtigt die Hansestadt Greifswald, die Baulandbereitstellung für gewerbliche Zwecke planerisch zu vollziehen und mittels verbindlicher Bauleitplanung zur Besiedlung bereitzustellen. Hierzu ist die Stadt bereits teilweise im Besitz weiterer Erschließungsflächen. Vorteilhaft ist, daß das bisherige Plangebiet äußerlich voll und innerlich teilweise erschlossen ist und die weiteren Ver- und Entsorgungseinrichtungen kostengünstig in die Neubaugebiete hinein verlängert werden können.

Kurzgefaßt ist die Planungsabsicht der Stadt folgendermaßen zu charakterisieren:

- Städtebauliche Entwicklung der Stadt nach Westen unter Einbeziehung und Neuordnung von untergenutzten Bestandsflächen;
- Entwicklung hier längs der L 26 bis zum Anschluß an die zukünftige Ortsentlastungs-/Ortsumgehungsstraße (B 96 n);
- Einschluß und Nutzung der Hoffläche des ehemaligen VE-Gutes;
- Schaffung von Bauland und Arbeitsplätzen zur Erweiterung des derzeitigen Angebotes;
- Standortsicherung der bisher im Plangebiet auf Pachtbasis tätig gewordenen Unternehmen (vgl. Ziffer 1.5);
- Klärung und Vermeidung von Nutzungskonflikten;
- Entwicklung der Brandteichgrabenniederung als innerstädtischen Grünzug.

4. Auswirkungen

Im zukünftigen Mischgebiet erfordert die Planrealisierung keine enteignungsgleichen Eingriffe in private Flächen. Hier sind weder Gebäudeabbrisse erforderlich noch die zwangsweise Aufgabe sonstiger Nutzungen.

Mit einem Übergang des Eigentums ist der gesetzlichen Regelung zur Beseitigung von Altlasten nachzukommen (vgl. Ziffer 7). Im Zuge der Privatisierung und der öffentlichen Erschließung ist von seiten der Erwerber außerdem mit der Aufgabe und der Beseitigung von bisheriger Hochbaustanz und sonstigen baulichen Anlagen zu rechnen.

Entsprechend der bereits beschriebenen Anbindung an die L 26 und der weitergehenden Erschließung aus dem Gebiet heraus und der Entwicklung allein von gewerblicher Baufläche ergeben sich keine neuen Auswirkungen auf den Verkehr der angrenzenden Landesstraße L 26. Grundlage ist die Verkehrszählung von 1992 und deren Hochrechnung auf die Folgejahre sowie der hier bereits 1992 vorhandene gewerbliche Bestand (vgl. Ziffer 1.5).

Die vereinzelt vorhandene Wohnnutzung entlang des Mühlenweges soll gesichert werden; durch Festsetzung im Bebauungsplan werden Konflikte zwischen Wohnen, Mischnutzung und Gewerbe vermieden.

Der Eingriff durch die Planung in Natur und Landschaft wird durch eine detaillierte und umfassende Grünordnungsplanung ausgeglichen.

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Im Plan sind Codierungen der Einzelflächen eingetragen. Die gewählte Numerierung stellt keine Reihenfolge einer möglichen Inanspruchnahme dar, sondern stellt Teilflächen mit teilweise unterschiedlichen Festsetzungen dar.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Begründung der Festsetzungen werden hier zuvor noch einmal die planerischen Grundsätze wiedergegeben:

Aufstellungsbeschuß B.-plan Nr. 41 vom 21. 01. 1993 (im Auszug):

- Die Hansestadt Greifswald beabsichtigt wegen der großen Nachfrage eine Erweiterung des Gewerbegebietes - Ziegelhof - für die Ansiedlung von Kleingewerbe und Handwerksbetrieben.

Diese siedlungspolitische Absicht erfordert im Zusammenhang die Festsetzung von zwei Baugebietsarten: Misch- und Gewerbegebiet. Die bereits vorhandene Nutzung entspricht dieser Überplanung.

Für diese zwei Baugebietsarten werden einzelne Nutzungen des jeweiligen Kataloges der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen bzw. speziell zugelassen.

Da im folgenden nur die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dieses Plangebietes beschrieben sind, weist die Stadt hier vorweg auf die gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgenommenen Nutzungen bzw. gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO speziell zugelassenen Nutzungen hin.

5.1.1 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten im Plangebiet werden hier gemäß Textlicher Festsetzung Ziffer 1.1 auf der Basis von § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6 - 8 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Vorrangig soll das Planungsziel der Entwicklung von Handwerk und Gewerbe erreicht werden.

Mit gleicher Begründung sind auf der Basis von § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten auch als Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 1.2).

Seitens des Schallimmissionsschutzes sind vom Gewerbegebiet ausgehende Beeinträchtigungen auf die jetzige Wohnnutzung, die die zulässigen Richtwerte überschreiten, nicht zu erwarten (vgl. 6. der Begründung sowie 6.1 der textlichen Festsetzungen). Die vorhandene Wohnnutzung soll in ihrem Bestand gesichert werden; in Verbindung mit nichtstörendem Gewerbe soll eine Mischung von Wohnen und Gewerbe erreicht werden.

Damit sind im Mischgebiet folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe (die das Wohnen nicht wesentlich stören),
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe sind für das Mischgebiet ausgeschlossen (s. o.). Hierzu gibt es jedoch eine Ausnahme (Textliche Festsetzung Ziffer 3.1). Unter der Bedingung, daß sie in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Betrieben im Plangebiet stehen, sind sie bis zu einer Größe von 200 m² Verkaufsfläche zulässig. Die Ansiedlung selbständiger Einzelhandelseinrichtungen soll vermieden werden, um das Planungsziel der Entwicklung von Handwerk und Gewerbe nicht zu gefährden, es soll sich kein Konkurrenzstandort zur Innenstadt entwickeln. Direkte Produktverkäufe in beschränktem Umfang sind jedoch möglich (z. B. Installationsmaterial eines Sanitärhandwerkers).

5.1.2 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Zur Erreichung des Planungszieles der Entwicklung von Handwerk und Gewerbe, wegen bereits bestehender gewerblicher Einrichtungen, des Ausbaus der Erschließung vornehmlich für den Schwerlastverkehr und wegen der Entfernung zu den dichter besiedelten Wohngebieten der Stadt werden hier gemäß Ziffer 1.3 der Textlichen Festsetzungen auf der Basis von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO i. V. mit § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Mit gleicher Begründung sind auf der Basis von § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 1.4).

Zur Erhaltung der Zweckbestimmung als Gewerbegebiet wird mit textlicher Festsetzung bestimmt: Lagerhäuser und Lagerflächen sind nur im Zusammenhang mit im Gewerbegebiet befindlichen Produktionsstätten als Zwischen- und Vorratslager zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe sind für das Gewerbegebiet ausgeschlossen (s. o.). Hierzu gibt es jedoch eine Ausnahme (Textliche Festsetzung Ziffer 3.1). Unter der Bedingung, daß sie in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Betrieben im Plangebiet stehen, sind sie bis zu einer Größe von 200 m² Verkaufsfläche zulässig. Die Ansiedlung selbständiger Einzelhandelseinrichtungen soll vermieden werden, um das Planungsziel der Entwicklung von Handwerk und Gewerbe nicht zu gefährden, es soll sich kein Konkurrenzstandort zur Innenstadt entwickeln. Direkte Produktverkäufe in beschränktem Umfang sind jedoch möglich (z. B. Installationsmaterial eines Sanitärhandwerkers). Hierdurch bleibt damit die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO gewahrt.

Zur besseren Übersicht werden hier noch einmal die verbliebenen zulässigen Nutzungen zusammengestellt

1. Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetrieben), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

und ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO).
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Danach erfolgen hier für das Mischgebiet bei zulässiger II-Geschossigkeit folgende Festsetzungen als Obergrenze:

Grundflächenzahl	GRZ = 0,6
Geschoßflächenzahl	GFZ = 1,2.

Dies entspricht dem Baubestand und ermöglicht eine angepaßte bauliche Entwicklung. Zur Regelung der Höhenentwicklung als ein Element der Stadtrandgestaltung Greifswalds werden max. Traufhöhen (7,0 m) und Firsthöhen (9,0 m) festgesetzt.

5.2.2 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Danach erfolgen hier für das Gewerbegebiet bei zulässiger II-Geschossigkeit folgende Festsetzungen als mögliche Obergrenze:

Grundflächenzahl	GRZ = 0,8
Geschoßflächenzahl	GFZ = 1,2.

Dies entspricht dem gewerblichen Bestand und ermöglicht eine weitgehende gewerbliche Entwicklung. Zur Regelung der Höhenentwicklung als ein Element der Stadtrandgestaltung Greifswalds werden max. Traufhöhen (8,0 m) und Firsthöhen (12,0 m) festgesetzt.

5.3 Bauweise

5.3.1 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Festgesetzt wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Bestandssicherung und Weiterentwicklung ist somit möglich.

5.3.2 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

In allen Teilen des Gewerbegebietes wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung zugelassen. Dies ermöglicht, Gebäudelängen oder zusammenhängende Bauteile über 50 Meter Länge zu erstellen.

Zusätzlich wird im Rahmen der Zulässigkeit nach Landesbauordnung § 6 Abs. 1 Ziffer 2 auch die einseitige Grenzbebauung gestattet.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Grad der Versiegelung

Um keine Einschränkungen der Gebäudeanordnung und Betriebsabläufe vorzugeben, werden die überbaubaren Flächen durch nicht zwingend anzubauende Baugrenzen festgesetzt.

Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an der Landesstraße Nr. 26 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Für die Teilfläche des Mischgebietes auf der Ostseite des Mühlenweges ist eine Grundstücksteilung in sogenannte Vorder- und Hinterlieger konzipiert. Diese Anordnung ermöglicht eine wirtschaftliche Grundstücksgröße und die Zusammenlegung von Fußwegüberquerungen, Zufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen. die Übernahme der Zufahrten von 6,00 x 6,00 m durch die Stadt ist notwendig.

Zur Festsetzung der zukünftigen Grundstücksteilung im Bebauungsplan gibt das Bauplanungsrecht keine Handhabe. Daher ist die Festsetzung der Baugrenzen dergestalt gewählt, daß für die privaten Anbindungen der Hinterlieger nichtüberbaubare Zonen offen bleiben.

Besondere Beachtung bedarf seitens der zukünftigen Bauherren und Architekten die 4. Novelle der BauNVO und insbesondere die Errechnung der Grundflächenzahl und des Grades der Versiegelung.

§ 19 Abs. 4 BauNVO lautet auszugsweise:

"Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden."

Damit schließt der Gesetzgeber eine mögliche Überschreitung des Versiegelungsgrades z. B. in Gewerbegebieten aus. Eine Sonderregelung im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

Als Obergrenze von Bebauung und Versiegelung gilt also

- im MI-Gebiet GRZ = 0,6
- im GE-Gebiet GRZ = 0,8.

Im einzelnen können für die Baugebiete dieses Planes keine näheren Berechnungen der GRZ und GFZ vorgegeben werden, da Pläne für Betriebsabläufe und für Hoch- und Tiefbauten ansiedlungswilliger Unternehmen noch nicht vorliegen.

5.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Es ist gestalterische Absicht der Hansestadt Greifswald, mittels örtlicher Bauvorschriften die im Plangebiet in beiden Baugebietsarten entstehenden Anlagen und Gebäude zu einem einheitlichen Gesamtbild zusammenzufügen. Dies ist insbesondere notwendig, weil mit dem Plangebiet im Nordwesten der Stadt ein neuer Ortsrand gegenüber der freien Landschaft entstehen wird. Die Sichtbeziehungen über die Brandteichgraben-niederung auf die Silhouette der Stadt sollen nicht gestört werden.

Im Zusammenhang mit den Vorschriften zur Dachneigung bzw. zur teilweisen Dachbegrünung ist auf eine vorgeschriebene Material- oder Farbwahl der Dachneigungsflächen verzichtet worden.

Im einzelnen werden die Bauvorschriften folgendermaßen begründet:

Zu § 1 Geltungsbereich

Da das Plangebiet mit Misch- und Gewerbegebietsflächen an die freie Landschaft bzw. klassifizierte Straßen grenzt, wird die Satzung für die Misch- und Gewerbegebietsflächen wirksam.

Zu § 2 Einfriedungen

Die Vorgabe der Einfriedungsform trägt zu einem einheitlichen Grundstücksabschluß im Sinne einer Durchgrünung und Entsiegelung entlang der Straßen bei. Die Auswahl standortgerechter Laubgehölze entspricht den örtlichen Gegebenheiten.

Zu § 3 Außenwände

Die Reduzierung von Profilblechen soll eine zu befürchtende Vereinheitlichung von Fassadenflächen ausschließen, eine Gliederung soll erreicht werden, um somit einen Beitrag zur besseren Gestaltung des Stadtrandes zu erreichen.

Zu § 4 Farbgestaltung

Die Farbauswahl zur Wandgestaltung entspricht den ortsüblichen angewendeten Farbanstrichen und dem Mauerwerk.

Hierbei sind unter anderem Wünsche berücksichtigt, die in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgebracht worden sind.

Zu § 5 Dächer

Das geneigte Dach ist die traditionelle Dachform der kleinen bis mittleren Gebäudegröße vor Ort.

Da gewerbliche Gebäude auch andere betriebsbedingte Konstruktionen benötigen, sind auch Flachdächer zugelassen.

Zu § 6 Werbeanlagen

Die Werbeanlagen sollen sich gestalterisch den Baukörpern anpassen und sich nicht zu 'Lichtsignalanlagen' für die Umgebung entwickeln. Bei Lichtenanlagen auf Dachflächen wäre eine optische Beeinträchtigung der Landschaft und der Verkehrsteilnehmer zu erwarten.

5.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des B.-plans Nr. 41 liegt - mit Ausnahme des dreiseitig eingeschlossenen B.-planes Nr. 21 - an der Grimmer Landstraße an, die hier als Ortsdurchfahrt der L 26 verläuft. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich westlich der Plangebietsgrenze. Die B.-pläne Nr. 21 und 41 erhalten mittelfristig eine Standortaufwertung durch den Bau der B 96 n westlich des Plangebietes. Entlang der Grimmer Straße wird ein Fahrradweg von 2,5 m Breite festgesetzt.

Es wurde ein Erschließungsnetz gewählt, welches die Grundstücksverhältnisse weitgehend berücksichtigt, möglichst wirtschaftlich ist und eine flexible Grundstücksgestaltung ermöglicht.

Der Anschluß Mühlenweg an die L 26 ist durch den B.-plan Nr. 21 - Ziegelhof - vorgegeben.

Das Plangebiet wird allein über den Mühlenweg mit Anschluß an die Grimmer Landstraße (L 26) erschlossen. Weitere Anschlüsse an die Grimmer Landstraße sind aufgrund übergeordneter straßenrechtlicher Regelungen nicht möglich. die Werbeanlage der Planstraße A ist auf Rädien für Lkw und Anhänger sowie Busse ausgelegt.

Für die Planstraßen und den Begegnungsverkehr von Lkw's ist die Anlage von 2 Fahrbahnen vorauszusetzen. Der Bebauungsplan geht daher von folgenden Straßenprofilen und Parzellenbreiten aus:

Anlage	Gehweg	Park-/ Grünstrasse	2 Fahr- bahnen	Verkehrs- grün	Zus. m
-Planstrasse A	1,50	2,50	6,50	0,50	11,00
-Planstrasse B	2,00	-	5,50	1,00	8,50
-Mühlenweg	2 x 1,50	-	6,50	3,50	13,00
-Planstrasse C	2,00	-	5,50	1,00	8,50

Es gelten für die Fahrbahnen und das Parken die Vorschriften der StVO. Der jeweilige Anteil von Verkehrsgrün bzw. Stellplätzen ergibt sich entsprechend der zukünftigen Grundstücksteilung und deren Zu- und Abfahrten aus dem bauingenieurmäßigen Straßenbauentwurf. Einstellplätze für Betriebszugehörige und Besucher auf den privaten Grundstücken regeln sich nach den Ausführungsbestimmungen zu § 48 der Landesbauordnung.

Zur Sicherheit des Verkehrs wird mit Ziffer 1 der Nachrichtlichen Übernahmen festgesetzt, daß im Einmündungsbereich Nutzungen oberhalb von 0,70 m über Fahrbahnoberkante unzulässig sind (Sichtdreiecke).

5.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Um das Plangebiet an den ÖPNV anzuschließen, ist in der Planstraße A die Herstellung einer Bustasche vorgesehen. Diese wurde etwa mittig des Plangebietes angeordnet, um für die Bewohner und die Beschäftigten eine etwa gleich lange Entfernung zu gewährleisten.

Diese Haltestelle ist als Linienend- und -anfangspunkt nutzbar. Über einen Fußweg ist diese dann auch vom Gewerbegebiet Ziegelhof erreichbar.

5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallimmissionen

Ortsumgehung Greifswald

Die geplante Trasse der Ortsumgehung Greifswald (B 96 n) wird in ihrem Verlauf voraussichtlich bis auf 100 m an die Westseite der überbaubaren Flächen des Plangebietes heranreichen (Planfeststellungsverfahren läuft zur Zeit)

Vor der Überplanung des Baugebietes - Am Mühlenweg - und auch der Planung der Ortsumgehung war das Gebiet als GE eingestuft (ehemaliges Gelände des VE-Gutes). Mit dem Bebauungsplan erfolgt hier keine Nutzungsänderung, die bisherige Nutzung wird lediglich planungsrechtlich festgesetzt.

Grundlage für die Annahmen zur Schallimmission waren zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Entwurfes (2. Durchgang) die Werte der Umweltverträglichkeitsstudie zur Ortsumgehung Greifswald vom 18. 01. 1993. Hier wurden folgende Tages-Isophonen-Werte (jeweils im Abstand zur Fahrbahnmitte) ausgewiesen:

- im Abstand v. 40 m - 64 dB(A) = IGW Mischgebiet
- im Abstand v. 90 m - 59 dB(A) = IGW Wohngebiet

Nach Anforderung vom Straßenbauamt Stralsund wurden dem Stadtplanungsamt Greifswald Auszüge einer Schallimmissionsuntersuchung für die Ortsumgehung Greifswald überreicht. Zur Einschätzung möglicher Immissionschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet, wurde das Ermittlungsverfahren für Lärm-Immissionen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen. Unter Annahme der in der o. g. Verkehrsuntersuchung angegebenen Werte wurden folgende Schallpegel ermittelt:

-westlicher Baugebietsrand (Abstände jeweils zu den erstmöglichen gewerblichen Anlagen):

o 130 m Abstand zur B 96 n (südlich)	Tag:	61 dB (A)
	Nacht:	54 dB (A)
o 100 m Abstand zur B 96 n (mittig)	Tag:	63 dB (A)
	Nacht:	56 dB (A)

Die DIN 18005 gibt für Gewerbegebiete folgende schalltechnische Orientierungswerte im Innenbereich an:

Gewerbegebiete:	Tag:	65 dB
	Nacht:	55 dB

Eine geringfügige Überschreitung des nächtlichen Richtpegels wird als vertretbar betrachtet, da für dieses Gewerbegebiet die Ansiedlung von kleinteiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieben geplant ist, die nicht in Nachtschichten arbeiten werden.

Die Festsetzung einer 9 m breiten Fläche am westlichen Baugebietsrand des Bebauungsplanes zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist bei der Ermittlung der Werte unberücksichtigt geblieben. Dadurch könnte sich der Schallimmissionspegel im Gewerbegebiet geringfügig verringern.

Zwischenzeitlich liegen die Planfeststellungsunterlagen vor. Diese weisen aus, daß kurz vor Einleitung des Planfeststellungsverfahrens Änderungen am Knotenpunkt zur L 26 (Grimmer Straße) vorgenommen wurden. Die Rampe, die diese beiden Straßen miteinander verbindet, ist auf der vom Plangebiet abgewandten Seite angeordnet worden. So ergibt sich eine für das Plangebiet günstigere Situation aus immisionsschutzrechtlicher Sicht.

Grimmer Landstraße

Als Grundlage für die Berechnung der Lärmimmissionen, die von der Grimmer Landstraße ausgehen, wurden Verkehrszählungen vom Juni 1992 herangezogen:

Danach weist die Grimmer Landstraße im hier betrachteten Abschnitt eine Belastung von etwa 4.675 Kfz/24 Std. auf. Der Lkw-Anteil liegt bei etwa 10 % tagsüber und nachts bei 30 %. Die maßgebliche stündliche Verkehrsbelastung gemäß DIN 18 005 (1987) liegt dann bei 280 Kfz tagsüber und 37 Kfz nachts.

Daraus ergeben sich am nördlichen Baugebietsrand Immissionswerte von 65 dB(A) tagsüber und von 60 dB(A) im Zeitraum von 22.00 - 6.00 Uhr. (Die Prognosen des in der Aufstellung befindlichen Verkehrsentwicklungsplanes gehen nach dem Bau der Westumgehung von einer deutlichen Entlastung der Grimmer Landstraße in diesem Abschnitt aus.)

Demnach wird tagsüber der Planungsrichtpegel der DIN 18 005 von 65 dB(A) am Baugebietsrand eingehalten.

Die Überschreitung des nächtlichen Richtpegels von 5 dB(A) ist vertretbar, da die ansiedlungswilligen Kleinbetriebe nicht in Nachtschichten arbeiten und die Einhaltung des empfohlenen nächtlichen Pegels zu einem unvermeidbaren Abrücken der gewerblichen Nutzung von der Landstraße geführt hätte mit der Folge, daß hier nichtstädtische Grundstücke überplant werden müßten, die aber nicht so schnell einer Bebauung und Erschließung zugeführt werden konnten.

Wegen der zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel ist aber ein schnelles Planverfahren und eine schnelle Erschließung des Gewerbegebietes Voraussetzung.

Gewerbliche Schallimmission

Weiterhin wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel für das Gewerbegebiet festgesetzt, der als Grenzwert bei der Anlagengenehmigung gilt und zu einer Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte im Gewerbegebiet führt. Damit werden Schallkonflikte ausgeschlossen, denn zur Einhaltung dieser Werte sind an den Betriebsanlagen entsprechende bautechnische und technische Auflagen zu erfüllen (vgl. Textliche Festsetzungen Ziffer 6.1).

5.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz des Eingriffs in Natur und Landschaft)

Parallel mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt. Er ist Teil dieser Begründung (Anlage). Vgl. zu den folgenden Begründungen besonders Punkt 6 des GOP.

Es wird darauf hingewiesen, daß die städtebauliche Rahmenplanung einen Grünverbund zwischen den Wohngebieten an der Stadtrand siedlung über den Bereich Brandteichgraben und über die Ryckniederung bis zu den Credneranlagen vorsieht. Der GOP berücksichtigt im östlichen Bereich

die Einbindung des Plangebietes in diesen Grünverband.

Im einzelnen ergeben sich aus dem GOP folgende Festsetzungen für den Bebauungsplan:

5.8.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nach der Ausprägung und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist innerhalb des B.-planes folgender Bestand zu sichern und/oder zu entwickeln:

- Die Pappelabpflanzung und die begleitende Baumschicht am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches des B.-planes (textliche Festsetzung Ziffer 10.1),
- die östlich des Mühlenweges ausgebildete Gebüschzone mit Birken, Weiden und Ruderalvegetation (textliche Festsetzung Ziffer 10.3),
- die Abpflanzung am westlichen Rand des B-Plangebietes 21 (textliche Festsetzung Ziffer 10.5).

Am südlichen Gebietsrand wechseln sich in der Planzeichnung "Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ab. Dadurch soll eine Aufwertung und Regeneration dieses Pflanzbereiches erreicht werden.

5.8.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden Bestände in den Pappelreihen zu tierökologisch funktionalen Gehölzreihen sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Die westliche Pappelreihe ist in ihrem Bestand z. Z. gut entwickelt; grundsätzlich sollte die Grundfläche vergrößert werden und 5-reihig entwickelt werden. Mittelfristig ist anzustreben, die Pappeln unter Schonung des übrigen Bestandes einzelstammweise zu entfernen und durch standortgerechte Gehölze (Hochstämme) zu ersetzen.
- Die südliche Pappelreihe sollte in ihrem stellenweise lückigen Bestand erheblich verbessert werden. Dazu muß die zur Verfügung stehende Grundfläche verbreitert werden. Sukzessiv oder abschnittsweise sind alle Pappeln durch standortgerechte Gehölze (Hochstämme) zu ersetzen. Die Baum- und Strauchschicht sollte 5-reihig mit Gehölzen bepflanzt werden, wobei Bäume als Hochstämme 12 - 14 cm mit Ballen vorzugsweise mittig im Pflanzbestand anzuordnen sind. Begleitende Bäume als leichte Heister (100 - 150 cm) in zweiter Reihe und Sträucher als leichte Büsche (40 - 70 cm) im Randbereich (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 10.1).

In der südwestlichen Ecke des B-Plangebietes ist im direkten Anschluß an die begrenzenden Pappelreihen ein dichtes Feldgehölz anzulegen. Die Pflanzung sollte mit Heistern und Büschen flächig erfolgen. Es sollten einzelne Hochstämme eingestreut sein (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 10.2).

Zur Erhaltung und Entwicklung der Gebüschzone am östlichen Rand der Gärten und des Grünlandes, ist ein naturnahes Birken-Weidengebüsch anzulegen. Es wird angestrebt, hier ein dichtes acht- bis zehnstufiges Gebüsch zu entwickeln. Die Hochstämme sind dabei vorzugsweise zweireihig im Zentrum des Bestandes zu pflanzen. Die begleitenden Heister und Büsche zu jedem Rand sind zweireihig zu pflanzen (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 10.3). Diese Maßnahme kann als Ausgleichsmaßnahme angesehen werden.

5.8.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Aus Tabelle 2 des G.O.P. (S. 24) ist zu entnehmen, daß maximal 6,6 ha Natur- und Freiraumflächen mit unterschiedlicher Biotopqualität beseitigt werden.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft kann ausgeglichen werden.

- Da die südlich angrenzenden Ackerflächen u. U. einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen, die Flächen westlich des B.-planes wahrscheinlich von der Ortsumgehung (B 96 n) durchschnitten werden und die Galgenkampswiesen nicht in direktem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem B-Plangebiet stehen, bietet es sich an, für entsprechende Ersatzmaßnahmen die Flächen in der Niederung am Brandteichgraben vorzusehen.

Es handelt sich hierbei überwiegend um Flächen auf Niedermoortorf, die aufgrund von Melioration und der bisherigen Nutzung des Geländes an Wert verloren haben. Diesen Flächen ist dennoch ein hohes Entwicklungspotential zu bescheinigen (vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 11.1).

- Ein windbetriebenes Schöpfrad soll für eine ganzjährige Vernässung des Niederungsbereiches und der Wiedergewinnung des Niedermooses dienen (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 11.2).
- Die mit "Graben" festgesetzten und gekennzeichneten Flächen sind offene Vorfluter zur Regenwasserabführung, die naturnah zu gestalten sind (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 11.3).
- Zum Schutz der Bepflanzungsbereiche und als Übergangsbereich werden zwischen Bebauung und wertvollen Bepflanzungsbereichen Pufferzonen festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 11.4).
- Die Gehölzabpflanzungen an den Grundstücksgrenzen und im Straßenraum sind Maßnahmen der Landschaftspflege zur Gestaltung des Gewerbegebietes. Gleichzeitig können sie als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Landschaftsbild angesehen werden.

Die Bepflanzung des Gewerbegebietes wird in Schritten vorgenommen:

1. Bepflanzung des Grenzraumes des Gewerbegebietes

Soweit nicht bereits aufgeführt, mit standortgerechten Hochstämmen, leichten Büschen und Heistern (vgl. Ziffer 5.8.1 und 5.8.2 - vgl. textliche Festsetzung Ziffer 10.1, 10.2 und 10.3).

2. Bepflanzung der Grundstücke

3. Eine Bepflanzung des Grenzraumes nach außen reicht nicht aus. Es sind auch die Grundstücke untereinander durch Gehölzpflanzungen zu trennen. Da die Grundstücksteilung und -größen noch nicht bekannt sind, kann weder die Größe der Bepflanzung noch die daraus resultierende Flächengröße ermittelt werden. Es kann nur festgesetzt werden, daß an den Grenzen gepflanzt wird. Hier ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Heistern und Büschen vorgesehen (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 10.6).

Straßenbepflanzung

Aussagen hierzu sind nur eingeschränkt möglich, da sich der jeweilige Anteil von Verkehrsgrün und Stellplätzen entsprechend der zukünftigen Grundstücksgrößen, Zu- und Abfahrten aus dem bislang noch nicht vorliegenden bauingenieurmäßigen Straßenbauentwurf ableiten lassen. In den Bereichen in denen eine Eingrünung erfolgen kann, werden an der Erschließungsstraße Gruppen von Hochstämmen festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 10.7).

4. Grundstückseinfriedungen sind längs der öffentlichen Verkehrsflächen als lebende Hecke anzulegen (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 10.8). Dadurch erfolgt eine gleichmäßige Durchgrünung und Straßengestaltung.

Die genaue Ausführung dieser Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Greifswald auf eigenem Grund. Die Ausgestaltung der Brandteichgrabenniederung, die Anlage von Vernässungsbereichen, von naturnah gestalteten Gräben, wie Bepflanzungsbereichen erfolgt durch eine noch zu erstellende genaue landschaftspflegerische Begleitplanung. Der Bebauungsplan gibt hierfür den Rahmen vor.

Die Refinanzierung der Kosten für die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen sollen mit dem Festpreis für die Veräußerung der Grundstücke erfolgen. Dieser Festpreis beinhaltet auch die Erschließungskosten, für die Fördermittel zur Verfügung gestellt wurden.

5.9 Belange der Landwirtschaft

Hofstellen oder sonstige Gebäude landwirtschaftlicher Nutzung liegen nicht im Gebiet und auch nicht im direkt angrenzenden Gebiet. Der Betrieb es ehemaligen VE-Gutes ist aufgegeben worden.

5.10 Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Planungsgebiet kommen keine Fließ- oder Stillgewässer oberhalb der Klassifizierung Gewässer III. Ordnung, ebenso keine Wasserschutzzonen vor.

6. Festsetzungen von Gebieten, in denen aus besonderen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden

Eine von außen auf das Gebiet einwirkende Belastung oder Belastungen im Gebiet, die Einschränkungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 23 BauGB erfordert, besteht nicht.

Entsprechend liegen auch keine von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen oder keine Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor (vgl. Ziffer 1.5).

7. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Altlasten).

Die Hansestadt Greifswald hat innerhalb des Plangebietes, insbesondere für den Bereich der Liegenschaften des ehemaligen VE-Gutes, Belastungen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Altlasten) vermutet und Untersuchungen zum Feststellen von kontaminierten Bodenbereichen, deren Eingrenzung und Sanierung in Auftrag geben.

Im Rahmen einer Erstbewertung/ Gefährdungsabschätzung (Ergebnisbericht vom 14.05.1993) stellte die beauftragte Firma nach umfangreichen Untersuchungen kontaminierte Bodenbereiche fest und empfahl für einige Bohrpunkte, auf Grund der festgestellten Konzentration an Schadstoffen, weiterführende Untersuchungen durchzuführen: (siehe Lageplan der Anlage dieser Begründung)

- Eingrenzung der Mineralölkohlenwasserstoff (MKW)-Kontaminationen im Bereich der Bohrungen ZH BS 4, ZH BS 5, ZH BS 7 sowie ZH BS 14;
- Exakte Ermittlung der Ursachen für die sehr hohen Sulfat- und Chloridgehalte im Bereich der Bohrung ZH BS 6;
- Eingrenzung der Quecksilberkontamination im Bereich der Bohrung ZH BS 7;
- Eingrenzung der mit Gülle und anderen organischen Substanzen (Stallung, Silagereste) stark belasteten Bodenbereiche im Umfeld der Bohrungen ZH BS 10, ZH BS 11, ZH BS 12 und ZH BS 13.
Für diese Bohrstandorte wurden folgende Maßnahmen abgeleitet:
- Verhinderung weiterer Kontaminationen, Beseitigung der Ursachen;
- Durchführung weitergehender Untersuchungen zur umfassenden Gefährdungseinschätzung und exakten Ermittlung weiterer sanierungsbedürftiger Bodenbereiche;
- Eingrenzung hoch kontaminierter Bodenbereiche und mengenmäßige Abschätzung zur Vorbereitung eventueller Sanierungsmaßnahmen.

Weiterhin wurde eine Kartierung der in den Gebäuden, insbesondere Hallen und Stallanlagen, verbauten asbesthaltigen Materialien empfohlen, um Abschätzungen für den Sanierungsumfang im Falle des Abrisses entsprechender Gebäude treffen zu können.

Die Stadt gab daraufhin den Auftrag für eine detaillierte Untersuchung zur Eingrenzung der Kontaminationsherde sowie zur Erstellung eines Asbestkatasters in dem oben genannten Bereich. Der Hauptschwerpunkt der Untersuchungen galt vor allem der Eingrenzung vier lokaler Kontaminationsherde, die im Rahmen der Erstbewertung/ Gefährdungsabschätzung in

dem Bereich festgestellt wurden. Darüber hinaus erfolgte eine Gefährdungsabschätzung im Umfeld eines Düngemittelzwischenlagerplatzes östlich des Gutes.

Der Ergebnisbericht vom 20.09.1993 dieser Untersuchungen wies aus, daß auf Grund der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im Bereich des ehemaligen VE-Gutes das Migrationspotential der in den Boden gelangten Schadstoffe relativ gering ist, so daß die Kontaminationsherde gut abgrenzbar sind und eine Ausbreitung der Schadstoffe stark eingegrenzt ist. Weiterhin weist der Bericht aus, daß die größten Bodenverunreinigungen im Bereich einer ehemaligen Tankstelle und Faßlagers (Teilobjekt 1 - siehe Lageplan der Anlage dieser Begründung) vorliegen, wo der C-Wert der Holländischen Liste erheblich überschritten wird. Es ist hier von 200 - 400 m² verunreinigtem Boden auszugehen. Weitere Bereiche mit oberflächennahen, eng, begrenzten MKW-Kontaminationen treten im Bereich eines Faßlagers (Teilobjekt 2) sowie westlich des Altmetallagerplatzes (Teilobjekt 3) auf. In beiden Bereichen sind zusammen etwa 20-25 m² kontaminierter Boden vorhanden.

Die im Rahmen der Erstbewertung/ Gefährdungsabschätzung festgestellten Quecksilberkonzentrationen im Grundwasser im Bereich des Altmetallagerplatzes konnten im Rahmen der Detail- und Abgrenzungsuntersuchungen nicht wiedergefunden werden, so daß in diesem Gebiet keine Gefährdung durch Quecksilbergehalte vorliegt.

Die Detailuntersuchungen ergaben im Umkreis von etwa 10 m der Chemikalienverklappungsstelle (Teilobjekt 4) hohe Sulfat- und Chloridgehalte im Grundwasser, so daß in diesem Bereich ein betonangreifender Charakter des Grundwassers bewirkt wird.

Weiterhin wird in dem Bericht ausgeführt, daß auf Grund der geologischen, hydrogeologischen und geomorphologischen Verhältnisse im Bereich des Düngemittelzwischenlagerplatzes (Teilobjekt 5) mit einer Ausbreitung der Schadstoffe in Richtung des Brandteichgrabens zu rechnen ist. Am östlichen Rand dieser Fläche wurden im Grundwasser stark erhöhte Gehalte an Sulfat, Chlorid und Phosphat festgestellt, so daß das Grundwasser nach DIN 4030 als sehr stark betonangreifend charakterisiert werden muß. Darüber hinaus wurden im Grundwasser Ni-Gehalte gemessen, die den C-Wert der Holländischen Liste überschreiten.

Aufgrund der lokalen geologischen und hydrogeologischen Situation geht von den Altlasten im Gebiet derzeit keine akute Gefährdung für die Umwelt sowie für die Gesundheit von Menschen aus.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Geländes durch verschiedene Pächter sowie der perspektivisch zu erwartenden Bodenbewegungen in Verbindung mit der Erweiterung des Gewerbegebietes Ziegelhof wurde zumindest eine Teilsanierung der Altlast im Planungsbereich empfohlen.

Der Eigentümer der Flächen des o.g. Untersuchungsbereiches veranlaßte auf der Grundlage der o.g. Untersuchungsergebnisse eine Teilsanierung der Altlasten. Diese wurde unter fachlicher Anleitung der Untersuchungsfirma im Juli/ August 1994 durchgeführt. Der Ergebnisbericht dieser Sanierung vom 09.09.1994 weist dazu aus, daß im Zuge dieser Sanierungsmaßnahmen auf dem Betriebsgelände des ehemaligen VE-Gutes ein vollständiger Rückbau von zwei Faßlagern, einer Waschrampe sowie einer weiteren mit Mineralöl verschmutzten Fläche erfolgt ist. Das heißt,

daß die Teilobjekte 2 und 3 sowie der Bereich der Bohrpunkte ZH BS 3 und 4 der vorgenannten Untersuchungen vollständig saniert wurden, das Teilobjekt 1 teilweise. Folgende Arbeiten wurden in diesem Zusammenhang im Juli-August 1994 durchgeführt:

- Beräumung und Säuberung der Faßlager und Freiflächen einschließlich Entsorgung der unterschiedlichen Behältnisse und flüssigen Inhaltsstoffe,
- Abriß von zwei Faßlagern, einer Mauer sowie einer Waschrampe,
- Aushub der kontaminierten Bodenbereiche im Umfeld der vier Teilflächen,
- Abtransport und Deponierung des kontaminierten Bodenaushubs und Betonbruches,
- Einbau von nichtkontaminiertem Material.

Mittels analytischer Untersuchungen konnte eine eindeutige laterale und vertikale Eingrenzung der MKW-Kontamination vorgenommen werden. Alle Bodenbereiche bis ca. 1 m Tiefe mit MKW-Konzentrationen größer als 500 mg/kg TS Boden wurden im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen ausgetauscht und entsorgt. Lediglich im Bereich des Teilobjektes 1 wurden die direkt an das Faßlager angrenzenden Bodenbereiche, die z.T. MKW-Gehalte aufweisen, vorerst im Untergrund belassen. Dieser kontaminierte Bodenbereich, der auf eine alte (Betriebs-) Tankstelle zurückzuführen ist, ist seit einigen Jahren mit Betonplatten versiegelt. Da, wie schon o.g., von diesem Bereich keine akuten Gefährdungen für die Umwelt sowie für die Gesundheit von Menschen ausgehen, ist die Sanierung spätestens vor einer Überbauung der Fläche vorzunehmen. In diesem Bereich ist der Boden bis zu einer Tiefe von ca. 2 - 2,5 m auszutauschen. Die Verbringung des Bodens ist mit dem Umweltamt der Hansestadt Greifswald abzustimmen.

Diese Fläche, dessen Boden zur Zeit noch mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Düngemittelzwischenlagerplatz (Teilobjekt 5) ist im Zuge des Straßenausbaus der Straße am Mühlenweg vollständig saniert worden, d.h. daß auch die dort gelagerten Phosphatmittelreste entfernt wurden.

Der kontaminierte Bereich unmittelbar an der westlichen Grenze des Plangebiets, der auf eine ehemalige Chemikalienverklappungsstelle (Teilobjekt 4) zurückzuführen ist, ist im Bebauungsplan ebenfalls gekennzeichnet. Das Grundwasser hat hier einen stark betonangreifenden Charakter; dieser Bereich ist nicht toxisch. Obwohl außerhalb der Baugrenze liegend, wird im Bebauungsplan auch auf diesen Bereich hingewiesen, da dies bei einer eventuellen Überbauung mit Nebenanlagen zu beachten ist.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB sind beide o.g. Flächen im Bebauungsplan mit den Planzeichen Nr. 15.12 der PlanzV gekennzeichnet.

Mit dem Ergebnisbericht über die Gefährdungsabschätzung vom 20.09.1993 (Altlasten im Boden) liegt der Stadt ein Asbestkataster vor, das alle asbesthaltigen Produkte im Bereich des ehemaligen VE-Gutes aufzeigt, die Sanierungsdringlichkeit bewertet und die Sanierungsvarianten vorschlägt. Auf der Grundlage dessen ist hier ebenfalls eine Teilsanierung erfolgt.

Als Altlasten vorhanden ist in diesem Bereich, in einer ehemaligen,

aber nicht mehr genutzten Kartoffellagerhalle, eine Zwischendecke mit Sokalitplatten. Für diese wurde ein dringender Sanierungsbedarf und ein Nutzungsverbot für die Halle bis zum Abschluß der Sanierung ausgewiesen. Hier ist zwar nicht der Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet, das zur Zeit aber noch vorhandene Gebäude ist im Bebauungsplan ebenfalls als Altlast gekennzeichnet.

Desweiteren befinden sich in diesem Bereich noch einige Gebäude aus Asbestzementprodukten, für die aber kein Sanierungsgebot besteht. Im Falle eines Abrisses der noch vorhandenen Gebäude und der Entsorgung sind die beschriebenen Festlegungen der technischen Richtlinien Gefahrstoffe (TRGS) 519 zu beachten. Eine Oberflächenbehandlung oder -reinigung der asbesthaltigen Materialien der Gebäude ist untersagt. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern vom 04. 08. 1992 sind bei Durchführung der geplanten Bauarbeiten Abfälle/ Reststoffe soweit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

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

Für anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle/ Reststoffe nach § 2 Abs. 2 und 3 Abfallgesetz vom 27. 08. 1986 sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Abfallwirtschaft einzuholen.

Der Nachweispflicht gem. § 11 Abs. 2 Abfallgesetz gegenüber dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde (hier insbesondere z. B. ölkontaminierte Böden sowie Bauschutt und Bodenaushub mit schädlichen Verunreinigungen betreffend) ist nachzukommen.

8. Städtebauliche Werte

Die städtebaulich relevanten Werte sind nach § 4 Abs. 1 BauGB überschlägig ermittelt worden und setzen sich wie folgt zusammen:

Flächenanteile	ca. ha	ca. %
Fläche des Geltungsbereiches	25,28	100,0
./.. Verkehrsflächen und entspr. Vorbehaltsflächen	1,25	4,9
./.. Flächen für Versorgungsanlagen und für entspr. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	0,32	1,3
./.. Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichflächen)	10,20	40,3
Bruttobauland Mischgebiete einschl. privater Pflanzflächen darin	4,68	18,5
Bruttobauland Gewerbegebiete einschl. privater Pflanzflächen darin	8,83	35,0

9. Ver- und Entsorgung

Wegen des Angrenzens an den bestehenden Stadtrand kann der Anschluß an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen günstig bewerkstelligt werden. Allerdings muß vorangestellt werden, daß es im Plangebiet für die bisher realisierten Objekte keine Ver- und Entsorgungsleitungen gibt, die für die geplanten zukünftigen Nutzungen ausreichen würden.

9.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über die Erschließung des angrenzenden B.-plans Nr. 21 - Ziegelhof - gesichert.

Im TÖB-Verfahren haben die Wasserwerke Greifswald Hinweise gegeben, zu denen die Bürgerschaft ihre Zustimmung gegeben hat zu den Fachbereichen Trinkwasser (Versorgungssituation), Abwasser (Entsorgungssituation), Erschließung (Sicherstellung der Trinkwasseranschlüsse und der Abwasseranschlüsse an das Netz). Demnach darf Regen-, Grund- und Drainagewasser nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern nur über die Vorfluter.

9.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Erschließungsplanung zum Plangebiet berücksichtigt die Belange der Löschwasserversorgung.

9.3 ~~Strom-~~ und Gasversorgung

~~Strom-~~ und Gasversorgung werden gesichert.

Durch das Plangebiet verlaufen 3 x 20 kV-Kabel als Erdverkabelung, für die außerhalb der öffentlichen Bereiche Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt wurde. Im süd-östlichen Teil des Planungsgebietes verlaufen sie als Freileitungen weiter.

An zentraler Stelle der Planstraße A ist eine Trafo-Station vorgesehen.

Zu gegebener Zeit ist zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsbetrieb eine Vereinbarung abzuschließen, in der die Leistungs- und Verantwortungsgrenzen, die Darstellung des Leistungsumfanges sowie die Terminierung der zur Erschließung erforderlichen Maßnahmen festgelegt werden.

Entsprechend der bisher bis zum nordöstlichen Punkt des Plangebietes vorhandenen Erdgas-ND-Leitung will die Stadt auch die Versorgung des Gebietes dieses Bebauungsplanes sicherstellen.

9.4 Schmutzwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Die Abwasserbeseitigung wird bis zur Inanspruchnahme der geplanten Nutzungen sichergestellt. Die derzeitige Entsorgung ist ausgebaut bis zum B.-plan Nr. 21 - Ziegelhof -.

Die Regenwasserkanalisation umfaßt die Straßenentwässerung und die Entwässerung der Dachflächen des Plangebietes. Vorflut ist durch Gräben gegeben. In den bisher in Anspruch genommenen Gebietsteilen wird das Oberflächenwasser auf den Grundstücken verrieselt. Der Anschluß privater Flächen an diese Regenwasserentsorgung ist nur für die Dachflächen vorgesehen, da sämtliches anfallende Oberflächen- und Drainwasser über Schöpfwerke gepumpt werden muß. Gemäß der geologischen Erkundung vom 14. 05. 1993 zum Plangebiet sind in den oberen Lagen Aufschüttungen, Feinsande und schluffige Feinsande überwiegend zu erwarten, die nur gering geeignet sind, bei Beachtung entsprechender Maßnahmen anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. (Hinweis: Die Flächen sind zur Zeit drainiert.) Das restliche Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu verwerten (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 12.1).

9.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung hat entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen nach dem Abfallgesetz und der Abfallsatzung der Hansestadt Greifswald zu erfolgen.

9.6 Telekommunikationsnetz

Die Stadt Greifswald geht davon aus, daß die Deutsche Telekom AG das Telekommunikationsnetz für das Plangebiet bereitstellt. Die Forderung der Deutschen Telekom AG hierzu wird berücksichtigt:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitgeteilt werden. Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost .

Um Beschädigungen an Fernmeldeanlagen auszuschließen, ist es erforderlich, daß sich die Bauausführenden spätestens 2 Wochen vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

9.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Absicherung der Ver- und Entsorgung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

- zwischen den Misch- und Gewerbegebietsflächen am Mühlenweg
- an dem nördlichen Gebietsrand und dem Gebiet Ziegelhof
- an dem nördlichen Gebietsrand und der Grimmer Landstraße

6,0 m breite Streifen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Als begünstigte Nutzer gelten die Ver- und Versorgungsunternehmen.

10. Verwirklichung

Die Stadt will die Flächenbereitstellung jeweils kurzfristig in dem Umfang ermöglichen, wie es der Grunderwerb, die Haushaltslage, die öffentliche Förderung und die Nachfrage zuläßt bzw. erfordert.

Greifswald, den 02.09.1997

L. d. Kunze
Der Oberbürgermeister

