

Anlage 3 zum Beschluss Nr.: B424-28/02 vom 18.03.2002

Bebauungsplan Nr. 34
- Zentrum Schönwalde II -
ohne Umweltverträglichkeitsprüfung

Begründung

Hansestadt Greifswald
Gustebiner Wende 12
Bearbeiterin: Jutta-Marlene Schmidt
Tel.: 03834 / 524232

Stand: Dezember 2001

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkung	3
2. Anlass und Ziele der Planung	3
3. Lage im Stadtgebiet	4
4. Planungsvorgaben	4
4.1 Landes- und Regionalplanung	4
4.2 Vorbereitende Bauleitplanung; Flächennutzungsplan	5
4.3 Verbindliche Bauleitplanung	5
4.4 Landschaftsplan	5
4.5 Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan	5
5. Bestand und Nutzung	6
5.1 Beschreibung und Nutzung des Gebäudebestandes	6
5.2 Verkehr	6
5.3 Umweltbelastungen	7
5.3.1 Lärmimmissionssituation	7
5.3.2 Altlasten	8
5.4 Höhenlage	8
5.5 Ver- und Entsorgung	8
6. Städtebaulicher Entwurf	8
7. Verkehrskonzept	11
8. Grünkonzept	11
9. Immissionschutz	12
9.1 Lärmschutz	12
9.2 Altlasten	12
10. Ver- und Entsorgung	13
11. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
12. Gestalterische Festsetzungen	15
13. Umweltverträglichkeitsprüfung	15
14. Bodenordnung	16
15. Umsetzung der Planung	17
16. Städtebauliche Werte	18

Anlagen:

1. Schalltechnische Beurteilung vom 11.10.2000
2. Ergänzung der Schalltechnischen Beurteilung vom 21.01.2001

1. Vorbemerkung

Mit der Errichtung des Stadtteils Schönwalde II wurde der Bereich zwischen Dostojewskistraße, Makarenkostraße, Ernst-Thälmann-Ring und Anklamer Straße als Standort für das Stadtteilzentrum überplant. Gebaut wurde in den 70er Jahren lediglich eine Einzelhandelseinrichtung.

1990 wurde ein Investorenwettbewerb durchgeführt. Zur planungsrechtlichen Absicherung des favorisierten Projektes, wurde 1991 ein Bebauungsplanvorentwurf für diesen Bereich erarbeitet und 1993 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34 -Zentrum Schönwalde II - von der Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald gefasst. Mit diesem Vorentwurf wurden die Bürger frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mittels öffentlichen Aushang informiert. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Errichtet wurde dieses Projekt jedoch nicht.

1994 erfolgte eine beschränkte Ausschreibung in Form eines Investorenwettbewerbes, bei dem die vorhandene Einzelhandelseinrichtung mit einbezogen wurde. Zur Realisierung des Wettbewerbsergebnisses wurde das Flurstück 2/41 der Flur 1 Gemarkung Koitenhagen, auf dem sich die vorhandene Einzelhandelseinrichtung befindet, benötigt. Aus diesem Grund beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald 1995 die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für dieses Flurstück. Dennoch konnte auch diese Planung nicht realisiert werden, so dass eine Überarbeitung erfolgte und 1998 das Schönwalde Center entstand und die vorhandene Einzelhandelseinrichtung bestehen blieb. Unter Berücksichtigung des Schönwalde Centers wurde 2000 erneut ein Vorentwurf zum Bebauungsplan erarbeitet. Auslöser war der vom Eigentümer o.g. Flurstücks geplante Neubau eines Geschäftshauses als Ersatz für die vorhandene Einzelhandelseinrichtung. Der Vorentwurf besteht aus 2 alternativen Varianten und wurde erarbeitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen bzw. die städtebauliche Einordnung des neuen Geschäftshauses und des, von der Stadt gewünschten, Platzes für den Stadtteil Schönwalde II, abzuklären.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte mit einer Bürgerversammlung. Die Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig mittels Schreiben beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 - Zentrum Schönwalde II - wurde im wesentlichen in Anlehnung an die Planung des Grundstückseigentümers aus dem Vorentwurf Variante II entwickelt. Aus städtebaulicher Sicht wird es jedoch für erforderlich gehalten, dass nicht nur ein Teil des Gebäudes zwingend II-geschossig sondern das gesamte Gebäude in 2 Vollgeschossen errichtet werden kann. Inzwischen wurde die vorhandene Einzelhandelseinrichtung abgerissen und mit der Errichtung des Ersatzbaus begonnen. Der Investor errichtet derzeit lediglich ein I-geschossiges Gebäude für einen SB- und Getränkemarkt mit Bäcker und Fleischer. Der zwingend II-geschossig festgesetzte Gebäudeteil wurde noch nicht errichtet.

2. Anlass und Ziele der Planung

Mit der Planung des Stadtteiles Schönwalde II wurde ca. 1970 begonnen. Diese Planung sah im Bereich zwischen Dostojewskistraße, Makarenkostraße, Ernst-Thälmann-Ring und Anklamer Straße ein komplexes Stadtteilzentrum vor. Realisiert wurde Anfang der 70er Jahre lediglich eine Einzelhandelseinrichtung.

Im Stadtteil Schönwalde II leben ca. 10.000 Einwohner in ca. 7.000 Haushalten. Der umfangreiche Wohnungsbestand in diesem Stadtteil stellt auch zukünftig ein aus sozialen und wohnungspolitischen Gründen unverzichtbares Segment der Wohnungsvorsorge und einen Schwerpunkt für die Stadtentwicklungspolitik dar. Da in diesem Stadtteil hauptsächlich gewohnt wird, ist der „Nachholebedarf“, besonders groß, um einer „Entmischung“, von der sozialen Bevölkerungsstruktur wirksam entgegenwirken zu können. Dazu ist die Verbesserung der sozialen, städtebaulichen und ökologischen Qualität des Wohnumfeldes erforderlich.

Im Stadtteil gibt es außer Schulen und Kindertageseinrichtungen kaum eine soziale und kulturelle Infrastruktur. Ähnlich sieht es mit Nebennutzungen aus. Es ist erforderlich, den Stadtteil durch Gewerbeansiedlungen und flexiblen Nutzungsmischungen zu bereichern.

Langfristig ist es besonders wichtig, diesem Wohngebiet einen eigenen Charakter und eigenständige Identifikationsmöglichkeiten zu geben bzw. diese zu sichern. Ein Schritt wurde mit der Errichtung des Schönwalder Centers erreicht.

Mit diesem Bebauungsplan soll dazu ein weiterer Schritt vollzogen werden und ein funktionelles und gestalterisch anspruchsvolles Zentrum für Schönwalde II mit einem Platz geschaffen werden. Der Platz ist zwischen dem Schönwalder Center und dem Ersatzbau für die jetzige Einzelhandelseinrichtung vorgesehen. Im Rahmen der Planung ist die Einordnung des Ersatzbaues unter Beachtung der städtebaulichen Belange zu klären.

3. Lage im Stadtgebiet

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Stadtteils Schönwalde II. Es umfasst die Flurstücke 2/40, 2/41, 2/89, 2/90, 2/173, 2/174 und 2/176 (teilweise) der Flur 1 Gemarkung Koitenhagen und die Flurstücke 25/21 und 25/37 der Flur 9 Gemarkung Greifswald.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten
durch die Fahrbahnkante der Makarenkostraße,
- im Südosten
durch die Fahrbahnkante des Ernst-Thälmann-Ringes,
- im Südwesten
durch den Fuß- und Radweg parallel der Anklamer Straße und
- im Nordwesten
durch die Fahrbahnkante der Dostojewskistraße.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzung in VI-geschossigen und im Norden durch Schulen in IV-geschossigen Gebäuden, die in Plattenbauweise errichtet wurden, geprägt.

4. Planungsvorgaben

4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP) weisen die Hansestadt Greifswald zusammen mit der Hansestadt Stralsund als Oberzentrum aus. Dabei wird von einer Teilung der Funktionen ausgegangen.

Die Hansestadt Greifswald liegt innerhalb eines Ordnungsraumes, der die Kernstadt und das Umland mit räumlichen Verdichtungstendenzen umfasst. Greifswald bildet als Kernstadt einen Siedlungsschwerpunkt.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung; Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald, ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Dieser stellt das Bebauungsplangebiet als gemischte Baufläche mit den Zweckbestimmungen „kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen,“ sowie „Einkaufs-, Stadtteil- und Versorgungszentrum,“ mit der Bezeichnung Nr. 10 Stadtteilzentrum Schönwalde II dar.

Die Lage und Hierarchie der Zentren und Versorgungsbereiche die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, wurden bereits frühzeitig im Flächennutzungsplanersatz durch den 1991 beschlossenen „Plan der Versorgungsbereiche“ fixiert, da diese wesentlichen Einfluss auf die Stadtentwicklung haben.

Die Bürgerschaft beschloss 1991 ergänzend eine maximale Größenordnung für die Wohngebietszentren. Für das Zentrum Schönwalde II wurde, bezogen auf die Einwohnerzahl, eine Einzelhandelsfläche von bis zu 8000 m² für vertretbar gehalten. Der Branchenmix in den Wohngebietszentren soll zwischen den Investoren und der Stadt abgestimmt werden.

4.3 Verbindliche Bauleitpläne

An das Plangebiet grenzen keine Bebauungspläne an.

4.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan werden für das Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Es ist als Gebiet mit Großblockbebauung mit gestalterischen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Erholungsvorsorge dargestellt.

4.5 Verkehrsentwicklungsplan und Nahverkehrsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan, Stand März 1994, weist die Dostojewskistraße als Anliegerstraße und die Makarenkostraße sowie den Ernst-Thälmann-Ring als innerörtliche Sammelstraßen aus. Für diese Straßen wird die Tempo 30-Zone vorgeschlagen.

Das Plangebiet ist bereits sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die im Nahverkehrsplan vorgesehenen Touren sind in dem aktuellen Busfahrplan grundsätzlich berücksichtigt, so bestehen bereits Linien nach Wieck, zu den Wohngebieten Schönwalde I und Ostseevierviertel, zu der Stadtrandsiedlung, zur Innenstadt und zum Bahnhof.

5. Bestand und Nutzung

5.1 Beschreibung und Nutzung des Gebäudebestandes

Die Umgebung des Plangebietes ist von VI-geschossigen Gebäuden, die in Plattenbauweise errichtet wurden, geprägt. Diese Gebäude sind zum größten Teil saniert. Die Fassaden sind putzsichtig. Die Gebäude haben ein Flachdach und werden hauptsächlich als Wohnungen genutzt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein IV-geschossiger Gebäudekomplex, der aus 3 Schulen besteht. Auch diese Gebäude wurden in Plattenbauweise mit Flachdach errichtet und sind im Rahmen der Sanierung mit Vollwärmeschutz versehen worden. Die Fassaden haben viele Fensteröffnungen, sind putzsichtig und mit keramischen Platten gestaltet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich das Schönwalde Center und eine weitere Einzelhandelseinrichtung. Das kompakte Gebäude des Schönwalde Centers ist I-III-geschossig. Die Fassaden sind verputzt und die Eingangsbereiche mit Glas gestaltet. Die Dachlandschaft ist vielgestaltig mit flachgeneigtem Walmdach, Pult-, Flach- und Tonnendach aus Zinkblech. Das Schönwalde Center beherbergt neben der multifunktionalen Sporthalle auch Verkaufseinrichtungen des Einzelhandels und kleine Gewerbebetriebe mit ca. 3100 m² Verkaufsraumfläche, davon derzeit ca. 2700 m² mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Der Branchenmix wurde im Rahmen der Planung des Gebäudes nach umfangreicher Diskussion zwischen der Stadt und dem Investor abgestimmt. Es wurde 1997 / 98 errichtet.

Die andere Einzelhandelseinrichtung ist ein I-geschossiges Gebäude und wurde in Stahlbetonskelettbauweise zeitgleich mit den Wohngebäuden (Anfang der 70er Jahre) errichtet. Dieses Gebäude ist baulich und gestalterisch in einem schlechten Zustand, hat eine Verkaufsraumfläche von ca. 1200 m² und dient als Lebensmittelmarkt.

Im Plangebiet sind befestigte Freiflächen im Bereich des Ernst-Thälmann-Ringes. Die Freiflächen sind teilweise mit Hochbeeten gestaltet. Hier befindet sich ein Zeitungskiosk. An der Makarenkostraße gibt es einseitig eine Bushaldebucht und am Ernst-Thälmann-Ringes beidseitig Bushaldebuchten mit Wartehallen.

Südlich und südöstlich des Schönwalde Centers befinden sich ca. 130 Pkw-Parkplätze. Zwischen jedem 5. Parkplatz wurde ein Baum gepflanzt. Im nordöstlichen Bereich befindet sich der Lieferhof der weiteren Einzelhandelseinrichtung, der mittels Hochbeet zum Fußweg entlang der Makarenkostraße abgrenzt ist. Bis auf die Flächen der Baumscheiben und Hochbeete ist das gesamte Plangebiet versiegelt.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet ist von dem Ernst-Thälmann-Ring, der Makarenkostraße und der Dostojewskistraße umschlossen.

Für Kunden gibt es neben den fußläufigen Möglichkeiten zwei Zufahrten zu den Pkw-Stellplätzen des Schönwalde Centers, von der Dostojewskistraße und vom Ernst-Thälmann-Ring, über eine Linksabbiegespur. Die Kundenzufahrt von dem Ernst-Thälmann-Ring ist in ihrer Kapazität begrenzt. Für die Besucher der Mehrzweckhalle stehen darüber hinaus öffentliche Parkplätze im Bereich des

Ernst-Thälmann-Ringes, nördlich der Ostrowskistraße zur Verfügung. Die andere Einzelhandelseinrichtung verfügt über keine Pkw-Stellplätze. Die Anlieferung des Verbraucher-Marktes, der sich im Schönwalde Center befindet, erfolgt von der Dostojewskistraße. Die Anlieferzone befindet sich innerhalb des Gebäudes. Auch die andere Einzelhandelseinrichtung wird von der Dostojewskistraße von Lieferfahrzeugen angefahren. Der Anlieferhof befindet sich unmittelbar angrenzend an der Makarenkostraße. Die Anlieferung der anderen Einrichtungen im Schönwalde Center ist von untergeordneter Bedeutung und erfolgt in der Regel vom Ernst-Thälmann-Ring. Der Ernst-Thälmann-Ring bindet an die Bundesstraße B 109 an.

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer sehr gut erreichbar. Der kombinierte Fuß- und Radweg parallel zur B 109 grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Entlang des Ernst-Thälmann-Rings befinden sich beidseitig separate Fuß- und Radwege. Im Bereich der Bushaltestelle ist der Radweg jedoch lediglich farblich markiert. Entlang der Makarenkostraße befinden sich teilweise durch farbliche Markierung getrennte Fuß- und Radwege. Im westlichen Teil der Makarenkostraße gibt es nur auf der Nordseite einen mittels farblicher Markierung getrennten Fuß- und Radweg und auf der Südseite lediglich einen Gehweg. Die Dostojewskistraße hat beidseitig Gehwege. Im nördlichen Bereich des Ernst-Thälmann-Rings ist ab der Querungshilfe für Fußgänger die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt, ebenfalls in der Makarenkostraße im Bereich der Einmündung der Dostojewskistraße. In diesem Abschnitt der Makarenkostraße befindet sich auch eine Querungshilfe. Die Dostojewskistraße ist auch als Tempo 30 Zone ausgeschildert. Im Plangebiet befinden sich, wie bereits dargestellt, eine Bushaltestelle an der Makarenkostraße und die andere am Ernst-Thälmann-Ring. Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut angebunden.

5.3 Umweltbelastungen

5.3.1 Lärmimmissionssituation

Die Immissionssituation wird ausschließlich vom Kfz-Verkehr bestimmt. Die Dostojewskistraße ist Anliegerstraße und einseitig mit VI-geschossigen Wohngebäuden bebaut. Der Kfz-Verkehr der Dostojewskistraße wird durch die Kunden zum Schönwalde Center, die Andienung der Einzelhandelseinrichtungen und die Anlieger der Dostojewskistraße bestimmt. Die Immissionssituation des Gebietes wurde in der Schalltechnischen Beurteilung vom 11.10.2000 (Siehe Anlage 1) dargestellt. Dabei wurden die Geräuschimmissionen des Verkehrslärms (Straßen und Parkplatz vom Schönwalder Center) und des Gewerbes (Ver- und Entsorgung, Anlieferung, Lüftung und Kühlung der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen) im Hinblick auf die Wohnbebauung der Dostojewskistraße und der Schule an der Makarenkostraße betrachtet.

Die Beurteilungspegel wurden in den Aufpunkthöhen 3,5 m und 18 m berechnet. Die höchsten Beurteilungspegel wurden für den Bereich der Wohnbebauung parallel zur Anklamer Straße, im Einwirkungsbereich der Kreuzung Anklamer Straße / Ernst-Thälmann-Ring, ermittelt. Da hier die Planung lediglich den Bestand festsetzt und somit zu keiner Änderung der Lärmsituation führt, ist

für die Betrachtung der Immissionssituation vor allem der nördlich und nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Bereich von Bedeutung. Im Gutachten wird festgestellt, dass durch den Verkehrslärm die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten sind. Die o.g. gewerblichen Immissionen sind untergeordnet und führen zu keiner Erhöhung der Überschreitungen. Für den nordwestlichen Teil der Wohnbebauung an der Dostojewskistraße sind Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht in den Anlagen des o.g. Gutachtens dargestellt. An der Schule wurden Beurteilungspegel bis 63 dB(A) berechnet. Daher sollte bei der Bestimmung der Luftschalldämmung der Außenbauteile der Lärmpegelbereich III angesetzt werden.

Die Gebäude wurden saniert und erfüllen die Anforderungen gemäß der Wärmeschutzverordnung 95, so dass angenommen wird, dass für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderung der Luftschalldämmung gem. DIN 4109 eingehalten sind.

Die Immissionssituation des übrigen Plangebietes ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

5.3.2 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

5.4 Höhenlage

Die Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen ca. 5,30 und 6,90 m über HN. Das Gelände ist zwischen Ernst-Thälmann-Ring und Dostojewskistraße abfallend. Der Höhenunterschied beträgt ca. 0,5 m. Das Gelände der Einzelhandelseinrichtung wurde teilweise aufgeschüttet. Der Geländesprung ist mit einer Stützmauer an der Grundstücksgrenze zum Schönwalder Center von ca. 0,50 - 1,50 m Höhe gesichert.

5.5 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist das Plangebiet voll erschlossen. Im Plangebiet befinden sich umfangreiche 20 kV- und 0,4 kV-Elektrokabelsysteme, Trink-, Abwasser- und Regenwasserleitungen sowie diverse Fernwärmeleitungen, die bis auf die Hausanschlussleitungen wie z.B. das 0,4 kV Elektrokabel, nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt sind. Darüber hinaus liegen im Plangebiet Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom und ein Fernmeldekabel der e.dis Energie Nord AG, deren Lage im Bebauungsplan nicht dargestellt ist.

Die Wärmeversorgung des Schönwalde Centers erfolgt mit Fernwärme. Die Einzelhandelseinrichtung wird mit Flüssiggas beheizt.

Im Plangebiet befindet sich eine Wertstoffsammelstelle.

6. Städtebaulicher Entwurf

Der Stadtteil Schönwalde II zeichnet sich durch eine dichte Wohnbebauung aus. Nahezu im Zentrum dieses Stadtteils befindet sich der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Hauptziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Stadtteilzentrums für den Stadtteil Schönwalde II. Dieses Stadtteilzentrum soll neben der Versorgung der dort

wohnenden Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, auch als soziales und kulturelles Zentrum gestaltet werden.

Mit der Planung des Wohngebietes Schönwalde II war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohngebietszentrum vorgesehen worden.

Eine Studie aus dem Jahre 1972 besagt, dass hier neben der Einzelhandelseinrichtung, mehrere Dienstleistungs- und Kultureinrichtungen, zwei Gaststätten und ein Mehrzwecksaal vorgesehen waren.

Von dieser Planung wurde zu DDR-Zeiten allerdings nur die eine Einzelhandelseinrichtung realisiert. Ein angemessenes Stadtteilzentrum entstand damit nicht und war seitdem Ziel der Stadtplanung.

1990 wurde ein Investorenwettbewerb durchgeführt, um die ursprüngliche Baukonzeption zu realisieren. Der Bau des Stadtteilzentrums kam aber nicht zustande.

1994 erfolgte eine beschränkte Ausschreibung in Form eines Investorenwettbewerbs, in dem auch die Einzelhandelseinrichtung integriert werden sollte, um das Stadtteilzentrum zu errichten. Die Einzelhandelseinrichtung wurde in dem Baukonzept mit überplant. Dieses konnte jedoch nicht realisiert werden, so dass das Schönwalde Center errichtet wurde und die Einzelhandelseinrichtung im Bestand erhalten blieb.

Mit der Errichtung des Schönwalde Centers 1997 bis 1998 wurde ein Zeichen für das Stadtteilzentrum und den Stadtteil Schönwalde II gesetzt.

Im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung dieses Bereiches ist jedoch insbesondere ein Platz, der öffentlich genutzt werden kann und das Baukonzeptgebiet zu einem vollständigen Stadtteilzentrum abrundet, zu schaffen.

Mit dem Baukonzept wird daher der Bereich um die Einzelhandelseinrichtung, als Ergänzung des Stadtteilzentrums mit Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen sowie dem Platz für den Stadtteil Schönwalde II, überplant. Im Stadtteilzentrum sollte Gewerbe mit einer flexiblen Nutzungsmischung zur Verbesserung der sozialen und kulturellen Qualitäten des Wohngebietes in Ergänzung der bereits vorhandenen Infrastruktur angesiedelt werden. Mit diesem Baukonzept soll aufgrund der zentralen Lage die einzige Möglichkeit zur Schaffung eines sozialen und kulturellen Treffpunkts, der die Wohnqualität für die ca. 10.000 Bewohner des Stadtteils bereichert, planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet besteht aus 2 Kerngebieten und Verkehrsflächen.

Das Kerngebiet 1 (MK 1) ist mit dem Schönwalde Center und den dazugehörigen privaten Stellplätzen bebaut. Mit den Festsetzungen zum MK 1 wird im wesentlichen der vorhandene Bestand festgesetzt.

Das Kerngebiet 2 (MK 2) setzt ein Baufeld für ein zweigeschossiges Gebäude in geschlossener Bauweise und die dazugehörigen privaten Stellplatzflächen fest. Die Verkehrsfläche zwischen den Kerngebieten ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Diese Verkehrsfläche ist ca. 2520 m² groß und ist als Platz des Stadtteiles zwischen dem Schönwalde Center und dem neu zu errichtenden Gebäude (als Ersatz der Einzelhandelseinrichtung) geplant. Der Platz soll zwischen dem Schönwalde Center und dem geplanten Gebäude vermitteln und als Ganzes wirken. Diese Fläche ist plan, d.h. in einer Ebene in der Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses des Schönwalde Centers festgesetzt. Der Höhenunterschied von ca. 0,5-1,5 m an der Grenze des Flurstückes 2/41, an der sich auch eine Mauer befindet, ist zu beseitigen. Deshalb sind die

vorhandenen Stützmauern, Mauern, Rampen und Treppenanlagen in dieser Form nicht mehr erforderlich und zu entfernen. Es ist lediglich der Höhenunterschied zwischen Ernst-Thälmann-Ring und Dostojewskistraße z.B. als geneigte Ebene planerisch zu lösen.

Der Platz ist grundsätzlich vom Kfz-Verkehr freizuhalten. Der Bebauungsplan setzt für den Platz, d.h. die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -

Fußgängerbereich, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit fest.

Er soll als Kommunikationsfläche mit hoher Aufenthaltsqualität vielfältig öffentlich nutzbar z.B. für Stadtteilstände und Wochenmärkte sein, zum Verweilen einladen und Treffpunkt der Bewohner Schönwaldes werden. Das ist einerseits über die Gestaltung des Platzes und andererseits über die Gewerbeansiedlungen im Stadtteilzentrum zu steuern.

Der Platz ist nicht nur als gepflasterte Fläche zu verstehen, sondern mit Bäumen und blühenden Pflanzen sowie mit einer entsprechenden Möblierung, ggf. auch Spielgeräten für Kleinkinder und Kunstwerken zu gestalten. Die teilweise Nutzung für ein Café im Freien ist erwünscht. Nicht nur mit der Gestaltung des Platzes wird angestrebt, dem Stadtteil einen eigenen Charakter zu geben und eine Identifikation für die Bewohner zu erreichen, sondern auch mit den Gebäuden.

Der Platz soll von den Gebäuden gefasst werden und als Bindeglied zwischen den Versorgungseinrichtungen dem Stadtteilzentrum ein planerisch abgerundetes Bild verleihen. Er ist zum Süden bzw. zum Ernst-Thälmann-Ring geöffnet und wird dadurch in erster Linie vom Ernst-Thälmann-Ring wahrgenommen, ist aber auch von der Ostrowskistraße und der Koitenhäger Landstraße einsehbar.

Mit der festgesetzten Geschossigkeit soll eine gewisse Proportionalität zu den angrenzenden VI-geschossigen Wohnhäusern und dem Schönwalde Center sowie eine bauliche Fassung des Platzes erreicht werden.

Da der Platz mit den ihn begrenzenden Gebäuden in erster Linie vom Ernst-Thälmann-Ring eingesehen werden kann, wurde das Baufeld parallel zum Ernst-Thälmann-Ring angrenzend an die Dostojewskistraße zwingend II-geschossig mit Begrenzung der Firsthöhe festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht ist für den anderen Teil des Baufeldes eine zwingend festgesetzte Geschossigkeit sowie die Begrenzung der Firsthöhe nicht erforderlich. Die Begrenzung der Firsthöhe für den Gebäudeteil an der Dostojewskistraße erfolgte unter dem Aspekt, dass eine zu hohe Bebauung entlang der Dostojewskistraße und damit eine weitere Verschattung der Wohngebäude Nr. 1 a und 1 b vermieden werden soll. Die Gebäudekante dieses Gebäudeteils ist mit mindestens 2 m Abstand zum Fußweg entlang der Dostojewskistraße vorgesehen, um den Verkehrsraum nicht zu sehr einzugrenzen. Dieser Streifen sollte begrünt werden.

Im MK 2 sind ca. 74 Kundenstellplätze mit Fahrgassen in einer Breite von 7 m geplant. Dabei wurde berücksichtigt, dass aufgrund der Beladungsvorgänge die Pkw's rückwärts eingeparkt werden.

Vor dem Baufeld angrenzend zum Ernst-Thälmann-Ring wurden keine Pkw-Stellplätze vorgesehen, so dass ggf. diese Fläche mit in die Platzgestaltung einbezogen werden könnte.

Die Haupteingangsbereiche des neuen Geschäftshauses sind zum Platz vorzusehen.

7. Verkehrskonzept

Die Verkehrssituation wurde bereits im Pkt. 5.2 - Verkehr - beschrieben. Die Ziele des Verkehrsentwicklungsplanes und des Nahverkehrsplanes sind bereits weitestgehend umgesetzt.

Es ist geplant, im Bereich der Einmündung der Makarenkostraße in den Ernst-Thälmann-Ring eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer zu errichten. Der derzeitige Planungsstand ist bereits im Bebauungsplan berücksichtigt, in dem der vorhandene südliche Fuß- und Radweg entlang der Makarenkostraße reduziert festgesetzt wurde. Die Planung berücksichtigt dabei eine 2 m breite Aufstellfläche für die Bushaltestelle und eine Breite von je 2 m für Fuß- und Radweg. An diese Verkehrsflächen schließt unmittelbar das MK 2 mit Anlieferung und Stellplatzanlage an.

Die Ein- und Ausfahrt des geplanten Ersatzbaues ist bei der bereits vorhandenen Zufahrt zum Anlieferhof festgesetzt worden.

Die Anlieferung hat generell so zu erfolgen, dass der von der Makarenkostraße zufahrende Lieferverkehr auf direktem Weg auf den Anlieferhof fährt. Rangierverkehr auf der Dostojewskistraße ist grundsätzlich zu vermeiden, um den öffentlichen Verkehr nicht zu behindern. Diese Zufahrt für den Kfz-Verkehr des geplanten Gebäudes verändert die vorhandene Immissionssituation für die Wohngebäude an der Dostojewskistraße nicht und wurde daher bewusst am bisherigen Standort festgesetzt.

8. Grünkonzept

Das Bebauungsplangebiet besteht aus 2 Kerngebieten (MK 1 und MK 2), Verkehrsflächen und einem Platz. Die Flächen sind z. Zt. fast vollständig versiegelt. Daher wurde auf einen Grünordnungsplan verzichtet. Die Begrünung dieses Gebietes kann nur im eingeschränkten Umfang ökologischen Aspekten dienen, ist dafür jedoch von außerordentlicher städtebaulicher Brisanz.

Mit den Festsetzungen wird eine Durchgrünung der Stellplatzanlagen angestrebt, so dass der öffentliche Verkehrsraum und die umfangreichen gepflasterten Flächen der Stellplatzanlagen optisch eingeengt, aufgelockert und gestalterisch aufgewertet werden. So ist grundsätzlich nach jedem 5. Pkw-Stellplatz ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.

Der öffentliche Verkehrsraum ist von den Stellplatzanlagen durch Flächen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie z.B. kleinen Heckenpflanzungen abgegrenzt. Diese grünordnerischen Maßnahmen sind auf den Kerngebietsflächen durchzuführen. Entlang des Ernst-Thälmann-Ringes ist die vorhandene Baumallee zu erhalten und im Bereich des Platzes als Baumallee sowie im Bereich der Stellplätze für das MK 2 als Baumreihe fortzusetzen. Da die vorhandene Baumallee bereits teilweise aus Linden besteht, sind in Fortsetzung auch kleinkronige Linden zu pflanzen.

Die noch ausstehenden 3 Baumpflanzungen im Bereich des MK 1 sollte mit kleinkronigen Bäumen erfolgen. Unter diesen Pflanzbeeten befinden sich Leitungen, daher sind Kübelpflanzen oder gemauerte Pflanzkübel erforderlich. Zwecks einheitlicher Gestaltung der Dostojewskistraße wäre Kugelahorn zu bevorzugen, angebracht wäre jedoch auch die Pflanzung von Kugelrubinie oder Säulenkirsche.

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche - entlang der Dostojewskistraße, sind Birken- oder Ahornbäume zu pflanzen, wie bereits auf der anderen Straßenseite vor dem Wohngebäude.

Sämtliche unbefestigte Flächen in den Kerngebieten sind zu begrünen.

Der geplante Platz zwischen dem Schönwalde Center und dem geplanten Gebäude ist mit 4 Bäumen zu markieren und zu begrünen, so dass er seinen städtebaulichen Funktionen gerecht wird. (Siehe auch Pkt. 6 - Städtebaulicher Entwurf)

Die 4 Baumstandorte sind alternativ mit Amberbäumen, Rubinien, Platanen, Kirschen mit trichterförmiger Krone oder rundlicher Krone zu bepflanzen.

Zur Herrichtung und Gestaltung des Platzes ist eine gesonderte Planung erforderlich.

Die Fläche für Stellplätze im MK 2 ist mit Pflaster ohne Fugenverguss herzustellen.

Die Befestigung ist wasserdurchlässig und stellt damit einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung bzw. -klärung dar.

9. Immissionsschutz

9.1 Lärmschutz

Verwiesen wird auf die Schalltechnische Beurteilung vom 11.10.2000 und die Ergänzung vom 21.01.2001 (siehe Anlagen). Mit dem Gutachten wurde ausgehend von der Ist-Situation eine Prognose unter Berücksichtigung der Errichtung eines neuen Geschäftshauses als Ersatz für die vorhandene Einzelhandelseinrichtung erstellt.

Bei der Prognose sind der geplante Kundenparkplatz, das Freicafe und die Anlieferung des geplanten Geschäftshauses berücksichtigt worden.

Die Anlieferung wurde lediglich für den Tagzeitraum angenommen. Weiterhin wurde davon ausgegangen, dass die Entladevorgänge in einer Einhausung erfolgen.

Der Vergleich der Ist-Situation und der Prognose zeigt, dass keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten auftritt und keine Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten ist.

Damit ergibt sich für die Errichtung des neuen Geschäftshauses die Forderung zur Einhausung der Anlieferung und für den Betrieb, dass die Anlieferung lediglich Werktags zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zu erfolgen hat. Das neue Geschäftshaus ist eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Diese sind entsprechend § 22 (1) BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden bzw. beschränkt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung des § 22 (1) BImSchG u.a. mit der Betriebsbeschreibung nachzuweisen. Daher sind mit der Baugenehmigung diese Forderungen durchzusetzen.

9.2 Altlasten

Hinweise auf Altlastverdachtsflächen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollte sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Wasserwirtschaft, Dezernat Altlasten (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V), sowie dem Umweltamt der Hansestadt Greifswald abzustimmen.

10. Ver- und Entsorgung

Siehe Pkt. 5.4

Für die dargestellten Leitung und deren Schutzabstände sind im Bebauungsplan die Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen textlich festgesetzt. Eine zeichnerische Festsetzung ist aufgrund des Maßstabes und der Häufung von Leitungen nicht darstellbar.

In den Bebauungsplan wurde der Leitungsbestand der Stromversorgung Greifswald GmbH gemäß der Standortanalyse 121/2000 (unmaßstäbliche Darstellung) nachrichtlich übernommen.

Das 20-kV-Kabel im MK 2 parallel zur Dostojewskistraße befindet sich im Baufeld des neuen Geschäftshauses. Dieses Kabel ist zur Baufeldfreimachung zu entfernen und daher als umzuverlegende Leitung festgesetzt worden. Die Umverlegungskosten hat der Verursacher zu tragen.

Das Plangebiet ist mit Fernwärmeleitungen erschlossen, so dass auch das neue Geschäftshaus mit Fernwärme versorgt werden kann.

Die Versorgung mit dem Energieträger Erdgas ist ebenfalls generell möglich, erfordert jedoch das Verlegen von Versorgungs- / Hausanschlussleitungen aus dem Bereich Makarenkostraße (Studentenwohnheim).

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

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

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Nutzungsregelungen für die Kerngebiete

In den Kerngebieten sind generell Tankstellen, d.h. die gemäß § 7 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen, ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen liegt im Planungsziel, ein Stadtteilzentrum für Schönwalde II zu schaffen, begründet und dient damit der Eigenart des Baugebietes. In den Kerngebieten sind Gebäude in einer geschlossenen Bauweise und die für diese Nutzung erforderlichen Stellplätze festgesetzt, so dass es keine Flächenreserven im Plangebiet gibt. Darüber hinaus ist eine Tankstelle aufgrund der verkehrlichen Situation abzulehnen.

Aus städtebaulichen Gründen, die ebenfalls mit dem Planungsziel begründet sind, ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf 250 m² Bruttofläche begrenzt worden. Diese Begrenzung der Vergnügungsstätten für das Stadtteilzentrum Schönwalde II erfolgt, um die Ansiedlung beeinflussen und somit die angestrebte Nutzungsvielfalt ermöglichen zu können.

In dem Kerngebiet ist oberhalb des Erdgeschosses sonstiges Wohnen zulässig, d.h. dass die Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO auch von Personen bewohnt werden dürfen, die den Personenkreis nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO nicht angehören.

Der § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ist eine originäre Zulässigkeitsvorschrift und bedarf daher keiner besonderen städtebaulichen Begründung. Bei der Genehmigung von Wohnungen ist jedoch die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes zu beachten und zu wahren.

Eine Begrenzung der Verkaufsraumfläche ist nicht erforderlich. Das neue Geschäftshaus kann aufgrund der Festsetzung des Baufeldes maximal eine Bruttogeschossfläche von ca. 3.400 m² erreichen. Die sich daraus ergebende maximale Verkaufsraumfläche, befindet sich noch unterhalb des unter Pkt. 4.2 dargestellten, für das Wohngebietszentrum für vertretbar erachteten Wert. Da das Plangebiet ein Stadtteilversorgungsgebiet ist, wurde auch keine Begrenzung des Sortimentes festgesetzt.

Eine Sortimentsbegrenzung um die Handelseinrichtungen im Zentrum Schönwalde II auf die Nahversorgung auszurichten ist nicht erforderlich. Vor dem Bau des Schönwalde Centers wurde das Sortiment mit der Stadt abgestimmt und fand seinen Niederschlag bei der Errichtung des Gebäudes. Das im Bau befindliche Geschäftshaus ersetzt quasi die ursprüngliche Versorgungseinrichtung.

Der verbleibende Spielraum für die Ansiedlung von Handelseinrichtungen soll nicht begrenzt werden sondern als Potenzial zur Steigerung der Attraktivität und Anziehungskraft dieses Stadtteilzentrums und damit des Stadtteils genutzt werden.

11.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -
Siehe Pkt. 6 und 8

11.3 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
Siehe Pkt. 10 -

11.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Siehe Pkt. 8

11.5 Firsthöhe, Geschossigkeiten und Bauweise
Die Firsthöhen und / oder Geschossigkeiten sind für die Kerngebiete festgesetzt worden. Die Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt, dass eine zu hohe Bebauung entlang der Dostojewskistraße und damit eine weitere Verschattung der Wohngebäude Nr. 1-4, vermieden werden soll. Für das MK 1 erfolgten die Festsetzungen in Anlehnung an den vorhandenen Baukörper. Für das MK 1 wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für das MK 2 wurde ebenfalls die geschlossene Bauweise festgesetzt. Mit diesen Baukörpern soll der Platz gefasst werden.
Zum MK 2 siehe auch Pkt. 6.

11.6 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung der Kerngebiete wurde hinsichtlich der Grundflächenzahl 0,9 eingeschränkt.

Diese Kerngebiete befinden sich mitten in einem Wohngebiet, so dass eine gewisse Begrünung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist. Die unbefestigten Grundstücksflächen sind daher zu begrünen. Siehe auch Pkt. 8

12. Gestalterische Festsetzungen

12.1 Die Dacheindeckung ist mit Blech auszuführen. Andere Dachmaterialien sind damit ausgeschlossen.

Diese Festsetzung erfolgte in Anlehnung an die Dacheindeckung des Schönwalde Centers.

12.2 Im MK 2 ist das Dach grundsätzlich als Flachdach oder flachgeneigt mit einer maximalen Dachneigung von 25° auszuführen.

Im Stadtteil Schönwalde II befinden sich grundsätzlich nur Gebäude mit Flachdächern. Gebäude mit einer Dachneigung über 25° würden sich somit nicht in das Gebiet einfügen.

12.3 Die Gebäude im Plangebiet sind in einer geschlossenen Bauweise festgesetzt, so dass lange Fassaden entstehen. Weiterhin sind für die Gebäude Nutzungen wie Verbrauchermärkte geplant, die kaum Fenster benötigen und sich in der Regel einseitig als Rückfassade präsentieren.

Die Gebäude in diesem Gebiet, befinden sich mitten in einem Wohngebiet und sind von 4 Straßen einsehbar.

Aus o.g. Gründen ist die Fassade der Gebäude zu gestalten und im Abstand von mindestens 6 m zu gliedern.

12.4 Im Stadtteil Schönwalde II sind fast alle Plattenbauten saniert und damit putzichtig. Auch das Schönwalde Center ist verputzt, so dass sich ein Putzbau gestalterisch einfügt und eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erfolgte. Ausgenommen sind von dieser Festsetzung untergeordnete Gliederungselemente, die auch in anderen Materialien zulässig sind.

12.5 Die Wertstoffsammelstelle ist zu umhausen und zu begrünen, damit sollen gestalterische Defizite vermieden werden.

13. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) beschreibt in der Anlage 1 bauplanungsrechtliche Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist. Der Grenzwert für Bebauungspläne liegt gem. Anlage 1 Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.7.1 bei einer Grundfläche (neu zu versiegelnde Fläche) von 10 ha. Ab dieser Größenordnung ist der Bebauungsplan UVP-pflichtig. Der

Bebauungsplan Nr. 34 – Zentrum Schönwalde II – umfasst eine Plangebiet von ca. 2,30 ha Fläche, die bereits mit Gebäuden bebaut und fast vollständig versiegelt ist. Die Grundfläche, die gemäß Festsetzung des Bebauungsplans im gesamten Gebiet versiegelt werden darf beträgt ca. 2,10 ha. Dieser Wert entspricht bereits dem Bestand, d.h. in diesem Bebauungsplangebiet wird keine Neuversiegelung vorgenommen. Damit ist keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Nr. 18.7.2. erforderlich.

Mit dem neuen Geschäftshaus kann aufgrund der Festsetzung des Baufeldes maximal eine Bruttogeschossfläche von ca. 3.400 m² geschaffen werden. Im Bau befinden sich ca. 1.400 m² Bruttogeschossfläche. Dabei ist zu beachten, dass dieses Geschäftshaus eine vorhandene Einzelhandelseinrichtung mit ca. 2300 m² Geschossfläche (davon ca. 1.200 m² Verkaufsraumfläche) ersetzt. Die maximal zusätzlich zum bisherigen Bestand mögliche Bruttogeschossfläche beträgt damit ca. 1.100 m². Damit ist auch keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 und § 3 b (3) UVPG erforderlich.

Da das Plangebiet ein Stadtteilversorgungsgebiet ist, für das eine Einzelhandelsfläche von bis zu 8000 m² für vertretbar gehalten wird, ist keine Begrenzung der Verkaufsraumfläche erforderlich. Die maximal erreichbare Verkaufsraumfläche mit dem Schönwalde Center beträgt 6.500 m². Diese Größenordnung ist für einen Stadtteil mit ca. 10.000 Einwohnern aus stadtplanerischer Sicht vertretbar.

Weiterhin ist zu prüfen, ob dieser Bebauungsplan mit anderen Bebauungsplänen kumuliert und damit die oben genannte Größe von 10 ha überschritten wird.

Da die angrenzenden Gebiete bereits bebaut sind, kann entsprechend des § 3 b Abs. 2 UVPG keine kumulierende Wirkung des Bebauungsplans auftreten.

Der Bebauungsplan Nr. 34 - Zentrum Schönwalde II - wurde vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet. Am 21.01.1993 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald den Aufstellungsbeschluss.

Gemäß § 245c Abs. 2 BauGB können Bebauungsplanverfahren, die vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet wurden nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 3.08.2001 geltenden Fassung durchgeführt werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 34 – Zentrum Schönwalde II – ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

14. Bodenordnung

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

Das betrifft in dem Bereich des MK 1 den Fuß- und Radweg entlang des Ernst-Thälmann-Ringes. Dieser befindet sich im südlichen Bereich nicht vollständig innerhalb der öffentlichen Fläche und weicht im nördlichen Bereich in östliche Richtung von Flurstück 2/40 ab.

Das Schönwalde Center befindet sich im Besitz einer privaten Eigentümergemeinschaft. Die Hansestadt Greifswald ist zu ca. 1/3 Anteilseigentümer.

Das Flurstück 2/41, auf dem das neue Geschäftshaus errichtet werden soll, ist ebenfalls privat.

Das MK 2 überplant in Richtung Makarenkostraße und Ernst-Thälmann-Ring öffentliche Flächen mit Stellplätzen und Anpflanzflächen. Mit der Errichtung des neuen Geschäftshauses sind die Flächen vom Investor zu erwerben.

Der Fußweg entlang der Dostojewskistraße liegt zu großen Teilen im Bereich des privaten Flurstückes 2/41. Mit der Errichtung des Fußweges ist der Grunderwerb zu regeln.

Der geplante Platz, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -, wird aus Teilen der Flurstücke 2/40, 2/41 und 2/176 gebildet.

Der Teil des Flurstückes 2/176, der zum Platz gehört ist vom Investor des neuen Geschäftshauses zu erwerben. Für die Fläche ist das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der besondere Nutzungszweck z.B. mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern. Die Mauer auf dem Platz auf dem Flurstück 2/40 ist zu entfernen.

Die Standfläche des Zeitungskiosk am Ernst-Thälmann-Ring ist bereits von der Stadt gekündigt worden, da diese Fläche als MK 2 überplant ist.

Die weitere Betreuung wäre in Abstimmung mit dem Eigentümer des MK 2 grundsätzlich denkbar.

15. Umsetzung der Planung / Kosten

Für das MK 1 stellt der Bebauungsplan den Bestand dar. Erforderlich sind lediglich einige Ergänzungspflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf Veranlassung und Kosten des Eigentümers.

Die Umsetzung der Planung für den Bereich des MK 2 erfolgt mit der Errichtung des neuen Geschäftshauses auf Veranlassung und Kosten des Eigentümers.

Der Platz, d.h. die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - befindet sich teilweise im Besitz der Eigentümergemeinschaft des Schönwalde Centers. Dieser Bereich ist bereits mit Betonsteinen (hellgrau / grau) gepflastert, mit Pflanzbeeten gestaltet und möbliert z.B. mit Fahrradständern und Sitzbänken, so dass hier prinzipiell keine weiteren Kosten entstehen. Die Mauer auf dem Flurstück 2/40 ist auf Kosten des Veranlassers zu entfernen.

Der verbleibende Teil des Platzes ist im Besitz des Investors des neuen Geschäftshauses. Die Herrichtung erfolgt im Zuge der Freiflächengestaltung des neuen Geschäftshauses als eine Kombination von Rasen- und Pflasterflächen sowie Baumpflanzungen und Möblierung. Die Kosten trägt der Investor.

Angrenzend an den Platz befinden sich öffentliche Verkehrsflächen zum Ernst-Thälmann-Ring und zur Dostojewskistraße, die in Verantwortung der Stadt umzugestaltet sind. Eine Kostenschätzung wird derzeit bearbeitet.

16. Städtebauliche Werte

	in ha
MK 1	1,30
MK 2	0,48
Summe der Bauflächen	<u>1,78</u>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich	0,252
sonstige Verkehrsflächen	0,268
Summe der Verkehrsflächen	<u>0,52</u>
Gesamtfläche	<u>2,30</u>

Hansestadt Greifswald, den 18.03.2002

gez. König
Oberbürgermeister