

Anlage 3 zum Beschluss Nr. B55-04/04 vom 27.09.2004

Hansestadt Greifswald

**1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 24
-Schillerstraße-**

Begründung

ohne Umweltverträglichkeitsprüfung

Stadtplanungsamt Greifswald
Gustebiner Wende 12
Bearbeiterin: Rita Dux
Tel. -Nr. : 03834 / 524233

Stand Juli 2004

1. Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 -Schillerstraße- erstreckt sich auf das nordwestliche Baufeld entlang der Schillerstraße.

2. Bisherige Zielstellung

Das Baufeld ist für eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Hier sollten in offener Bauweise Doppelhäuser entstehen, entsprechend der vorherrschenden Bauweise in der Stadtrandsiedlung.

3. Erfordernis der 1. Änderung

Die Satzung des Bebauungsplanes sieht hier separate Baufelder für jedes einzelne Doppelhaus vor. Damit ist die Anzahl der Häuser festgelegt. Bisher sind in der Verlängerung dieser Reihe bereits vier Doppelhäuser realisiert. Die Vermarktung stellte sich als äußerst schwierig heraus, zumal die Schillerstraße eine stark frequentierte Wohngebietsstraße ist und der Bebauungsplan besondere Lärmschutzmaßnahmen für die Bebauung fordert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 -Schillerstraße- soll eine dichtere Bebauung ermöglicht und die Realisierung des Lärmschutzes durch ein Zusammenrücken der Häuser gesichert werden.

Nach der Änderung besteht die Chance, an diesem Standort die Anzahl der Gebäude variabel zu gestalten und durch eine dichtere Doppelhausbebauung die Aufenthaltsqualität in den Gärten zu verbessern.

Nach der Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 -Schillerstraße- wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB der Entwurf geändert.

Die festgesetzte Firsthöhe von FH 8.00 m wurde auf FH 9.00 m erhöht, da sich im laufenden Verfahren herausstellte, dass die Neubebauung die Firsthöhe von 8.00 m überschreiten wird und die Abweichung nicht über eine Befreiung von der Festsetzung genehmigt werden kann.

4. Neue Zielstellung

Der Änderungsbereich soll zukünftig ein durchgehendes Baufeld erhalten, in das die Flächen für die Garagen/Carports zum Schutze vor Straßenlärm integriert sind.

Mit dieser dichteren Straßenrandbebauung ist der Schutz der Freiflächen vor Lärm effektiver und ermöglicht so, typische Doppelhausgrundstücke mit einer kleineren Grundstücksfläche zu bilden.

Die dichtere Neubebauung wird sich städtebaulich in das Gesamtkonzept des Straßenzuges einfügen. Die Satzung weist zukünftig eine Firsthöhe von 9.00 m für das Baufeld aus und ermöglicht so den Bau von Doppelhäusern mit einem anderen Haustyp.

5. Erläuterung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Das ursprüngliche Konzept des Bebauungsplanes wird aufgegriffen und führt zu einer geringfügigen Änderung der Planzeichnung. Die Baugrenze und die Umrandung der Flächen für Nebenanlagen werden als durchgehende Linien dargestellt.

Die textlichen Festsetzungen werden nicht geändert.

Mit dem Entwurf 2. Durchgang wird die Firsthöhe von bisher 8.00 m auf 9.00 m erhöht. Die Firsthöhe von 8.00 m ist für eine zweigeschossige Bebauung sehr niedrig bemessen und stellt eine starke Einschränkung dar. Mit der vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erhöhung auf 9.00 m vorgesehen und bietet somit mehr Gestaltungsspielraum.

Zusätzlich ist ein Leitungsrecht für die vorhandenen 0.4 kV-Kabel entlang der Herderstraße in dem Planteil A aufgenommen worden, um die Sicherung auf dem privaten Grundstück zu bewirken.

5.1 Bemerkungen zum Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 -Schillerstraße- berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Festsetzungen für die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet, die Geschossigkeit, die Erschließung und die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Traufhöhe bleiben, so wie in der Satzung beschlossen, erhalten. Geändert wird in der Planzeichnung die Baugrenze und die Fläche für die Nebenanlagen für die Garagen/Carports.

Die betroffenen Grundstücke sollen alle an einen Investor veräußert und mit nur einem Doppelhaustyp bebaut werden.

Dieser Sachverhalt wurde genutzt, hier ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchzuführen und auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger verzichtet, so dass dieses Verfahren mit dem Entwurf eingeleitet wurde.

Die von der 1. Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Für die Beteiligung der betroffenen Bürger gab es eine öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung im Stadtplanungsamt.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Greifswalder Stadtblatt.

Nach der Auslegung des Entwurfes wurde die Festsetzung der Firsthöhe geändert. Diese Änderung wurde ebenfalls nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Beteiligt wurden in dem vereinfachten Änderungsverfahren die Eigentümer der Nachbargrundstücke und der Eigentümer des Änderungsbereiches.

5.2 Städtebaulicher Entwurf

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die restlichen Grundstücke entlang der Schillerstraße einer kurzfristigen Bebauung zugeführt werden. Bisher waren die über 500 m² großen Grundstücke für eine Doppelhausbebauung zu groß, da die Bauwilligen sich ab einer solcher Größe eher für ein freistehendes Haus entscheiden. Das städtebauliche Konzept sieht entsprechend des Bebauungsplanes auch weiterhin Doppelhäuser vor, die allerdings dann auf ca. 350 m² großen Grundstücken stehen und dabei durch die Bebauung der Zwischenräume mit Garagen/Carports den geforderten Lärmschutz erfüllen.

Die Grundstücke werden von der Schillerstraße aus erschlossen.

Der Fußweg nördlich der Hauszeile entlang der Schillerstraße ist von dem Investor zu bauen, auf der Grundlage des mit dem Eigentümer geschlossenen Grundstückskaufvertrages.

Mit dem Bauantrag für das erste Doppelhaus im Anschluss an die bestehende Bebauung, stellte sich im Antragsverfahren heraus, dass eine deutliche Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe von 8.00 m erfolgt und dafür keine Befreiung erteilt wird, sondern der Bebauungsplanentwurf geändert werden muss. Da die gesamte Bebauung im Änderungsbereich mit nur einem Haustyp erfolgen soll, wurde das vereinfachte Änderungsverfahren eingeleitet, da sich die Gebäude auch mit einer Firsthöhe bis zu 9.00 m noch in die Umgebungsbebauung einfügen.

Hansestadt Greifswald, den 27.09.2004

gez. König
Der Oberbürgermeister