

Anlage 3 zum Beschluss Nr. B644-43/03 vom 15.12.2003

Hansestadt Greifswald

**1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 72
-Galgenkampwiesen-**

Begründung

ohne Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Stand: Oktober 2003

1. Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 -Galgenkampwiesen- erstreckt sich auf das nördliche Baufeld der Planstraße B (Heidebrink) zwischen den beiden Zufahrten zum Wohngebiet.

2. Bisherige Zielstellung

Das Baufeld ist für eine zweigeschossige Villenbebauung vorgesehen. Hier sollten in offener Bauweise Wohnhäuser mit bis zu fünf Wohnungen entstehen, die sowohl als Eigentumswohnungen oder zur Vermietung angeboten werden sollten.

3. Erfordernis der 1. Änderung

Die Erschließung des Plangebietes ist abgeschlossen und die Einfamilienhaus- und Reihenhausgrundstücke von der Hansestadt Greifswald vermarktet worden. Die Grundstücke des Änderungsbereiches sind bereits mit dem ersten Bauabschnitt erschlossen und auf dem Immobilienmarkt angeboten worden. Bisher fand sich für die angestrebte Bebauung kein Käufer. Für eine Reihenhausbebauung auf diesen Grundstücken besteht Interesse. Um diese voll erschlossenen Grundstücke vermarkten zu können, sind Änderungen hinsichtlich der Bauweise, der Dachform und der Firstrichtung sowie der Begrenzung der WE-Anzahl notwendig.

4. Neue Zielstellung

Der Änderungsbereich soll für eine Reihenhausbebauung zur Verfügung stehen. Die Grundstücke bieten Platz für drei Hausgruppen mit insgesamt 15 bis 18 Reihenhäusern. Die Baugrenzen und die Art und das Maß der Bebauung bleiben erhalten. Für die Erschließung der Grundstücke stehen nur die im Straßenraum eingebauten Zufahrten zur Verfügung.

Die Neubebauung würde sich städtebaulich in das Gesamtkonzept des Wohngebietes einfügen, das im Eingangsbereich des Plangebietes eine höhere und dichtere Bebauung vorsah.

5. Erläuterung der 1. Änderung des Bebauungsplans

5.1 Bemerkungen zum Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 -Galgenkampwiesen- berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Festsetzungen für die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet, die Baugrenze, die Geschossigkeit, die Erschließung, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Firshöhe bleiben, so wie in der Satzung beschlossen, erhalten. Die betroffenen Grundstücke sind alle im Besitz der Hansestadt Greifswald. Dieser Sachverhalt wurde genutzt, hier ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchzuführen und auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger zu verzichten, so dass dieses Verfahren mit dem Entwurf eingeleitet wurde. Die von der 1. Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde nach Bekanntgabe im Greifswalder Stadtblatt im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt.

5.2 Städtebaulicher Entwurf

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Grundstücke am nördlichen Rand des Wohngebietes einer Vermarktung zugeführt werden. Für die geplanten Stadtvillen zeichnet sich kein Bedarf ab. Der südliche Straßenzug ist bereits mit Reihenhäusern bebaut, so dass sich die neue Reihenhausbauung in die Umgebung einfügen wird und das ursprüngliche Dichtekonzept aufnimmt. Die Satzung sah hier eine 2-geschossige Bebauung mit bis zu fünf Wohneinheiten pro Gebäude vor.

Die WE-Zahl wird mit der Reihenhausbauung nicht erreicht, die allerdings auch als Höchstgrenze zu verstehen war.

Neu geregelt wird mit der 1. Änderung auch die Firstrichtung für diese Grundstücke. Zukünftig sollen hier giebelständige Reihenhäuser stehen, die in direktem Kontrast zu den traufständigen Häusern des südlichen Straßenzuges eine städtebaulich interessante Raumkante bilden werden.

Die Dachform und die Neigung sind identisch mit der bisher gültigen Festsetzung für die Grundstücke im Plangebiet.

Die Erschließung wird von der Südseite der Grundstücke erfolgen. Dort werden im Anschluss an die bereits fertiggestellten Zufahrten auch die Stellplätze angelegt. Für die Häuser sind weitere Anschlüsse der Ver- und Entsorgung nötig, die in den südlich angrenzenden Gehweg verlegt werden.

Hansestadt Greifswald, den 15.12.2003

gez. König
Der Oberbürgermeister