

Ergänzungssatzung -Karl-Marx-Platz- der Hansestadt Greifswald

Begründung

Satzung

Anlass und Ziel der Planung:

Das Gebiet der Ergänzungssatzung - Karl-Marx-Platz - befindet sich nördlich der Häuser Karl-Marx-Platz Nr. 1, 2 und 3 und reicht bis zum Wirtschaftshof des Tierparks. Die Häuser Karl-Marx-Platz Nr. 2 und 3 sollen abgerissen werden und durch Neubauten ersetzt werden. Die umfangreichen Nebengebäude werden ebenfalls abgerissen. Die Tiefe der Grundstücke beträgt bis zu 100 m. Das Hinterland der westlich angrenzenden Hans-Fallada-Straße ist mit dem Sportplatz der Ernst-Moritz-Arndt Universität bebaut. Den nördlichen Abschluss des gesamten Straßenzuges bildet der Tierpark mit seinen Gehegen. Im Osten grenzt der Neubau des Amtsgerichtes, über die gesamte Tiefe der Grundstücke des Plangebietes, an.

Die Eigentümer der oben genannten Grundstücke beabsichtigen im Rahmen der Baumaßnahmen in die Gärten weitere Wohngebäude zu bauen. Diese Neubauten können bisher nicht nach § 34 BauGB genehmigt werden, deshalb sollen mit der Ergänzungssatzung diese Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile eingezogen werden.

Ziel dieser Satzung ist die Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB.

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus dem Bauwillen der Eigentümer der Häuser Karl-Marx-Platz 1 bis 4. Das Haus Nr. 1 ist bereits saniert und besitzt im Hinterland keine weiteren Entwicklungsflächen. Der Eigentümer des Hauses Nr. 4 bekundete kein Interesse an einer Bebauung im Hinterland.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald weist dieses Gebiet als Wohnbauflächen aus, wodurch die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Erschließung:

Voraussetzung für Baugenehmigungen nach dieser Ergänzungssatzung ist die Sicherung der Erschließung für die Neubauten. Die Zufahrt für das Flurstück 9/4 ist mit einem Wegerecht über die Zufahrt zum Parkplatz des Amtsgerichtes bereits eingetragen. Der Eigentümer des Flurstückes Nr.13 besitzt eine Zufahrt vom Karl-Marx-Platz aus. Es ist geplant, für die Neuerschließung der Hinterlandbebauung, ein Überfahrtsrecht über das Flurstück 4/2 zu erlangen.

Für beide Grundstücke ist die Erschließung öffentlich-rechtlich zu sichern, so dass auf den Bau einer öffentlichen Straße verzichtet werden kann.

Mit dieser gesicherten Erschließung besteht die Möglichkeit eine weitere Bebauung in den Gärten zuzulassen.

Die Anbindung der Versorgungsmedien ist über die Grundstücke an den Karl-Marx-Platz vorgesehen. Hierzu werden Verteilerstationen in den Vorderhäusern errichtet. Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke mit Trinkwasser, Abwasser, Gas und Elektrizität ist somit gesichert.

Die Müllentsorgung erfolgt über die Haushaltstonne, die auf den privaten Grundstücken abgestellt werden muss. Für den Abholtag wird ein Stellplatz im Einmündungsbereich der Zufahrt zu den Neubauten angelegt.

Bebauung:

Die Grundstückseigentümer planen über der gemeinsamen Grenze eine Hausgruppe für fünf Reihenhäuser zu errichten. Die Bebauung soll zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss erhalten. In dem nördlichen Gartenland sind dann noch zwei 1-geschossige Wohngebäude vorgesehen.

Entlang der neu zu schaffenden Zufahrt sollen ausreichend Stellplätze, auch für die Vorderhäuser, angelegt werden.

Die Ergänzungssatzung - Karl-Marx-Platz - zieht somit einen innerstädtischen Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein. Die Gestaltung, Nutzung und die Bauweise hat sich der Umgebungsbebauung einzufügen. Die Satzung hat allerdings bereits abschließend ein allgemeines Wohngebiet, die Geschossigkeit und die überbaubaren Flächen festgelegt. Die Festsetzungen sind erforderlich, da sich eine klare Prägung einer Wohnnutzung aus der Umgebungsbebauung nicht ableiten lässt, so dass diese Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Grünordnung:

Mit der Neubebauung in den Gärten sind vorhandene Bäume zu fällen, die entsprechend der Baumschutzsatzung ersetzt werden müssen. Art und Umfang der Pflanzung sind mit den jeweiligen Bauanträgen abzuklären. Mit der Realisierung von Bauvorhaben werden bestehende Nebengebäude abgerissen und Flächen entsiegelt, so dass für die Neubebauung keine Bilanzierung des Eingriffes in Form von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Immissionsschutz

Die Einbeziehung der Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ermöglicht die Beantragung von Baugenehmigungen für Wohngebäude. Da die Flächen in der Nachbarschaft eines Sportplatzes und des Tierparks liegen, sind Lärm- und Geruchsbelästigungen zu erwarten. Die heranrückende Wohnbebauung an die Emissionsstandorte hat keinen Anspruch auf Unterlassung der jetzt schon vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft.

Von dem Sportplatz wird am Tage eine Lärmbelastung ausgehen. Für die Nutzung des Sportplatzes gilt die Einhaltung der Nachtruhe nach 22.00 Uhr. Aus einem Gutachten für den Sportplatz in der Fritz-Reuter-Straße geht hervor, dass bei einem Fußballspiel mit ca. 80 Zuschauern in einem Abstand von 30 m bis 50 m, je nach Standort, bereits ein Lärmpegel von 50 bis 55 d(B)A eingehalten wird. Die Entfernung der geplanten Wohnbebauung beträgt 50 m und mehr von dem Fußballfeld, so dass die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte von 55 d(B)A tags und 40 d(B)A nachts für allgemeine Wohngebiete erreicht werden. Je nach veranstalteter Sportart, sind kurzfristige Überschreitungen durchaus zu erwarten.

Die Lärm- und Geruchsbelastungen aus den Tiergehegen sind nicht steuerbar und müssen unter den besonderen Umständen hingenommen werden. Im Aufstellungsverfahren gab die untere Immissionsschutzbehörde an, dass keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

Weiterführende Untersuchungen sind im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Anmerkungen zum Verfahren:

Das Satzungsverfahren erfolgt auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB, wonach einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden können, wenn diese Maßnahme eine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellt. Da der Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald für das Gebiet Wohnbauflächen ausweist, ist keine Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde erforderlich.

Die Ergänzungssatzung wurde nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt und den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist eingeräumt. Eine öffentliche Auslegung wurde durchgeführt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Für die Ergänzungssatzung ist von dem Recht Gebrauch gemacht worden, auch einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB einzufügen.

Hansestadt Greifswald, den 10.10.2003

gez. König
Der Oberbürgermeister