

Anlage 3 zum Beschluss Nr.: B380-24/01 vom 12.11.2001

**Bebauungsplan Nr. 81
- Theodor-Storm-Straße -
Begründung**

ohne Umweltverträglichkeitsprüfung

Hansestadt Greifswald
Gustebiner Wende 12
Bearbeiterin: Rita Dux
Tel.: 03834 / 524233

Stand: August 2001

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ziel und Anlass des Bebauungsplanes	3
2. Geltungsbereich	3
3. Gebietsbeschreibung	3
4. Übergeordnete Planung	4
5. Verkehr	4
6. Städtebauliches Grün	5
7. Technische Infrastruktur	5
8. Immissionsschutz	6
9. Art der baulichen Nutzung	7
10. Maß der baulichen Nutzung	7
11. Umweltverträglichkeitsprüfung	8
12. Bodenordnung	9
13. Beispielhafte Bebauung	9
14. Flächenbilanz	9

1. Ziel und Anlass des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll in dem erfassten Gebiet eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung ermöglicht werden.

In den letzten Jahren ist der Druck gewachsen, zusätzliche Wohngebäude zu errichten, die allerdings meistens sehr viel größer als die bestehenden Doppelhäuser und in unterschiedlicher Grundstückstiefe angeordnet werden sollten. Diese Vorhaben bzw. diese Bauwünsche der Eigentümer verlangen immer wieder eine Überprüfung des sich Einfügens in die nähere Umgebung.

Ziel ist es, in dem genannten Gebiet die Errichtung von Wohngebäuden zu ermöglichen, die nach dem § 34 BauGB nicht genehmigt werden können, da sie sich nicht einfügen würden. Hier ist insbesondere die Eigenart der näheren Umgebung schwierig zu beurteilen.

Die ursprünglichen Siedlerstellen bestehen in der Regel aus Doppelhäusern mit den Einzelmaßen 6 m x 5,5 m.

Nimmt man aber die Grundfläche von ca. 36 m² als typische Hausgröße an, sind keine heute üblichen Hauskörper von z.B. 9 m x 11 m nach § 34 BauGB zulässig.

Bisher wurden Bauvorhaben genehmigt, sofern sie Maßnahmen im Bestand waren unter Berücksichtigung der jeweiligen Siedlerhäuser und zwischenzeitlich erstellter Nebenanlagen. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass gemäß Erhaltungssatzung keine Anbauten an den Giebeln und an den Straßenfronten der Siedlerhäuser möglich sind, zusätzliche Wohnbauflächen häufig nur sehr eingeschränkt realisierbar waren.

Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes (wie mit der Erhaltungssatzung geregelt) weiterhin zu erhalten und bei ergänzenden Baumaßnahmen gleichzeitig eine städtebauliche Ordnung sicherstellen zu können, sollte entsprechendes Planungsrecht über einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Neben den oben genannten Zielen ist die Nachverdichtung einer bestehenden Siedlung eine Chance, auf zusätzliche Flächenversiegelung für Infrastruktur, die bei einer Neuerschließung eines Wohngebietes entstehen würde, zu verzichten.

Oberstes Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, unter Beachtung der Erhaltungsziele den Bau neuer Wohnhäuser zuzulassen und gleichzeitig eine städtebauliche Ordnung einzuhalten.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hinrichshagen.

Im Westen begrenzt die Loitzer Landstraße das Gebiet. Im Norden ist die Fritz-Reuter-Straße und im Süden die Klaus-Groth-Straße die festgelegte Grenze.

Den östlichen Rahmen bildet die Heinrich-Heine-Straße.

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Lediglich die Straßenflächen und kleine Grünflächen sind öffentlich.

3. Gebietsbeschreibung

Der Bau der Häuser im Plangebiet erfolgte in den Jahren 1933 / 34. Die sogenannten Siedlerstellen entstanden im Rahmen eines Förderprogramms der damaligen Reichsregierung und sollten sowohl neuen Wohnraum schaffen, wie auch die Selbstversorgung der zukünftigen Bewohner ermöglichen.

Der meist gebaute Haustyp war ein Doppelhaus mit Nebengebäuden. Diese Nebengebäude waren teilweise direkt an die Wohnhäuser oder auch als freistehende Gebäude in die Gärten gebaut.

Die Fritz-Reuter-Straße erhielt einen abweichenden Einzelhaustyp. Die Grundstücksgröße beträgt in der Regel ca. 1200 m² und in der Fritz-Reuter-Straße ca. 800 m². Die zwei Doppelhäuser in der Heinrich-Heine-Straße kamen erst später dazu.

Die ursprünglich geplante Bebauung wurde im Laufe der Zeit durch Garagen, Schuppen und Anbauten ergänzt und erreicht auf einigen Grundstücken recht umfangreiche Ausmaße. Die Grundstücke sind teilweise mit Hecken eingefasst und besitzen einen umfangreichen Baumbestand. Viele Gärten werden noch zum Gemüseanbau genutzt.

Das Erscheinungsbild der Bebauung hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Viele Eigentümer haben ihre Haushälften saniert, ohne auf eine einheitliche Gestaltung wenigstens der Doppelhaushälften zu achten. Der ursprüngliche Siedlungscharakter hat sich dadurch fast aufgelöst.

4. Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Greifswald ist nach Genehmigung ab dem 24.08.1999 zum überwiegenden Teil wirksam.

Das Gebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 81 Theodor-Storm-Straße ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Stadtrandsiedlung gibt es seit Februar 1996 eine rechtskräftige Erhaltungssatzung, die die städtebauliche Eigenart des Wohngebietes schützen soll.

Der Landschaftsplan weist für das Plangebiet Wohnen mit hohem Grünanteil aus.

5. Verkehr

Die Erschließung ist für das gesamte Gebiet im Bestand vorhanden. Der bauliche Zustand der Straßen weist sehr unterschiedliche Ausbaustandards auf.

Die sehr stark verkehrlich belastete Schillerstraße erhielt erst kürzlich einen neuen Asphaltbelag.

Die Fritz-Reuter-Straße ist ebenfalls mit einer neuen Asphaltdecke ausgestattet.

Die Theodor-Storm-Straße ist mit einer Fahrbahn aus Asphalt und Pflastersteinen versehen. Der Fußweg an der südlichen Straßenseite besteht aus einer Aneinanderreihung von über 1 m breiten Betonplatten. Dieser Fußweg sollte mittelfristig erneuert werden.

Die Heinrich-Heine-Straße und die Klaus-Groth-Straße sind in einem baulichen Zustand, der dringend verbessert werden sollte.

Entlang der Heinrich-Heine-Straße ist ein Fußweg auszubauen und die Fahrbahn komplett zu erneuern.

Die Klaus-Groth-Straße stellt sich durch eine Fahrgasse aus zwei Reihen Betonplatten und einen befestigten Fußweg dar. Die vorhandenen Betonplatten zeigen bereits jetzt große Mängel auf.

Die Zwischenräume sind mit Sand und Erde verfüllt. Das Anschlussstück zur Loitzer Landstraße hin ist in einem besonders schlechten baulichen Zustand. Hier ist ein Ausbau kurzfristig vorzunehmen.

Die Anbindung der Siedlung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Haltestellen am Schillerplatz und in der Loitzer Landstraße. Die Buslinien 10, 20 und 50 bedienen diese Haltestellen.

Mit dem Ausbau der Heinrich-Heine-Straße ist der Bau einer Buswendemöglichkeit am Schillerplatz zu prüfen.

6. Städtebauliches Grün

Das Plangebiet weist keine zusammenhängende öffentliche Grünfläche aus. Östlich des Geländes liegt der Schillerplatz, der ursprünglich ein Gemeinschaftshaus erhalten sollte und das Zentrum der Stadtrandsiedlung darstellt. Hier ist langfristig über eine Neugestaltung der Anlagen nachzudenken.

Die Grüngestaltung der Grundstücke weist eine sehr hohe Durchgrünung auf, die besonders durch den intensiven Baumbewuchs und die fast durchgängigen Hecken entlang der Straßen erreicht wird.

Entlang der Loitzer Landstraße ist ein 5 m breiter Grünstreifen anzulegen, beziehungsweise zu ergänzen. Mit dem Ausbau der Heinrich-Heine- und Klaus-Groth-Straße sind zur Gestaltung und Verkehrsberuhigung im Straßenraum Bäume anzupflanzen.

7. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand vorhanden, da es sich um ein bereits besiedeltes Gebiet handelt.

Elektrizität

Die elektrotechnische Erschließung der vorhandenen Bebauung ist als Freileitung und Erdkabelnetz ausgeführt. Bei einer möglichen Grundstücksteilung sind somit die vorhandenen Anlagenteile durch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stromversorgung Greifswald zu sichern. Eine Umverlegung der Leitungen ist möglich. Für die neu entstehende Bebauung wird die Erschließung grundsätzlich von der Straße aus erfolgen.

Die Anschlussmöglichkeiten für weitere Nutzer bestehen, so dass die angestrebte Nachverdichtung im Gebiet durchgeführt werden kann.

Trinkwasser

Die Theodor-Storm-Straße ist trinkwasserseitig voll erschlossen mit einer Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 Eternit.

Die vorhandene Leitung ist kapazitätsmäßig in der Lage noch weitere Bauvorhaben mit Trinkwasser zu versorgen.

Bei der Planung neuer Bauvorhaben ist auf die Sicherung der Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers zu achten.

Bei der Teilung von Grundstücken soll jeder Anschluss direkt von der Erschließungsstraße aus erfolgen.

Abwasser

Die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle sind kapazitätsmäßig in der Lage die zusätzlich anfallenden Einleitmengen aufzunehmen.

Die entstehenden neuen Wohngebäude sind separat an die vorhandenen Leitungen anzuschließen.

Bei der Nachverdichtung ist darauf zu achten, dass keine Bestandteile der vorhandenen Grundstücksentwässerungsanlagen überbaut oder zerstört werden.

Die Regenentwässerung soll durch die Versickerung und Zurückhaltung von unbelastetem Oberflächenwasser auf den rückwärtigen Grundstücksflächen entlastet werden. Den Eigentümern wird die Möglichkeit gegeben auf ihren Grundstücken Mulden oder Teiche anzulegen, die das Wasser speichern. Die Nutzung von Regenwasser ist wünschenswert.

Löschwasserversorgung

Da die Erschließung des Gebietes schon vorhanden ist, kann von einer Versorgung mit ausreichendem Löschwasser ausgegangen werden.

Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich bereits Versorgungsleitungen für Erdgas. Dieses Netz ist in der Lage noch weitere 10 Anschlüsse problemlos zu versorgen.

Mit einem Ausbau der Erschließungsanlagen ist eine Erweiterung des Versorgungsnetzes vorzunehmen.

Telekom

Zur Versorgung des Plangebietes ist ein weiterer Ausbau der Telekommunikations-einrichtungen notwendig.

Müllentsorgung/Wertstofffassung

Die Müllentsorgung erfolgt mit der haushaltsbezogenen Tonne.

Die Wertstofffassung wird sich mit der Einrichtung der Standplätze in der Herderstraße (Bplan Nr. 24) und dem Standort in der Heinrich-Heine-Straße (Bplan Nr. 66) und dem vorhandenen Containerplatz am Schillerplatz deutlich verbessern, so dass für das Plangebiet kein neuer Standplatz einzurichten ist. Ein Standort auf den öffentlichen Grünflächen an der Loitzer Landstraße sollte nicht verfolgt werden, da die Anbindung für Fußgänger unzureichend ist und die verkehrliche Regelung für die Entsorgungsfahrzeuge problematisch ist.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen zurzeit nicht vor. Sollte sich im Rahmen einer Baumaßnahme ein Verdacht auf Altlasten ergeben, ist dies unverzüglich dem Amt für Bauverwaltung, Bauordnung und Umwelt der Hansestadt Greifswald zu melden.

Seitens des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V wird darauf hingewiesen, dass auch in diesem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich, Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei entsprechenden Funden sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen.

8. Immissionsschutz

Für das Plangebiet können keine umfangreichen Lärmschutzvorkehrungen hinsichtlich des Sportplatzes und der Loitzer Landstraße mehr vorgenommen werden, da das Gebiet bereits bebaut ist.

Der StraßenverkehrslärmAtlas der Hansestadt Greifswald von 1995 weist allerdings Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte im Bereich der Loitzer Landstraße und der Schillerstraße aus.

Da die Schillerstraße hohe Verkehrsaufkommen aufweist, die eigentlich eine Vorsorge erfordern, wurde entlang der Schillerstraße die Baugrenze zurückversetzt, um hier die Neubebauung nicht im lärmbelasteten Bereich zuzulassen.

Für die westlichen Häuser entlang der Loitzer Landstraße werden Schallschutzmaßnahmen gefordert, die zumindest den Schutz der Aufenthaltsräume sicherstellen.

Für diese Grundstücke wurde ein Lärmpegelbereich III festgelegt und im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Gebäude müssen passiven Schallschutz in Form von Schallschutzfenstern erhalten.

Eine Verlagerung der Wohn- und Schlafräume ist durch die Doppelhausbebauung nicht möglich. Die festgesetzten Werte sind bei Um- und Neubauten zu berücksichtigen.

Weiterhin ist der Einbau einer kontrollierten Lüftung für Schlafräume mit einer Luftwechselrate von $20 \text{ m}^3/(\text{h} \cdot \text{Person})$ für diese Häuser vorzunehmen.

9. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Ein Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzung erfolgt für:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Der Ausschluss der nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt zum Schutze des Bestandes, der diese Arten von Nutzungen nicht ausweist.

Der Bau solcher Anlagen würde die Eigenart des Gebietes stören und somit auch der Erhaltungssatzung nicht entsprechen.

Das allgemeine Wohngebiet dient somit vorrangig dem Wohnen und den allgemein zulässigen Nutzungen wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls erlaubt.

10. Maß der baulichen Nutzung

Die Neubebauung soll sich an dem Bestand orientieren, aber auch die heutigen baulichen Wünsche in einem abgesteckten Rahmen integrieren.

Für das gesamte Gebiet ist als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von $38^\circ - 48^\circ$, entsprechend dem ursprünglichen Gebäudetyp, vorgesehen.

Die Altbebauung erreicht eine Firsthöhe von 7.50 m in der Theodor-Storm-Straße und in der Klaus-Groth-Straße, in der Schillerstraße ist ein Gebäudetyp mit einer Firsthöhe von 9.50 m gebaut worden.

Die Firsthöhe der Neubebauung darf maximal 8,50 m betragen. Der Bezugspunkt dafür ist die Höhe der Erschließungsstraße. Die Gebäude sollen ein Vollgeschoss erhalten, wobei das Dach als Wohnraum ausgebaut sein kann.

Die Hausform kann als Einzelhaus oder aber auch als Doppelhaus gewählt werden.

Bei dieser Alternative sind dann allerdings im Vorfeld die Zustimmung und die Verpflichtung des Nachbarn notwendig, dass die zweite Haushälfte auch errichtet wird. Zur Sicherung der Grünbereiche ist an der straßenabgewandten Grundstücksgrenze jeweils ein 10 m breiter privater Grünstreifen zu erhalten, der nicht überbaut werden darf.

Entlang der Straßen sollen die Vorgärten auch von jeglicher Bebauung freigehalten werden und entsprechend der Erhaltungssatzung den Charakter der Siedlung als ehemaliges Kleinsiedlungsgebiet mit vielen Grünflächen weiterhin darstellen.

Die privaten Grünflächen sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht heranzuziehen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35, d.h. 35 % der anrechenbaren Fläche dürfen mit Gebäuden und Nebenanlagen versiegelt werden. Bei einem 1250 m² großen Grundstück reduziert sich die anrechenbare Fläche um die privaten Grünflächen somit auf 1000 m².

Bei einer GRZ von 0,35 ergibt das 350 m² maximal zu versiegelnde Fläche. Davon muß dann allerdings der Bestand abgezogen werden.

Dieses Maß darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden.

Für die ursprünglichen Siedlerhäuser sind Baulinien festgesetzt, um hier keine Abweichungen der Gebäude von der Lage auf dem Grundstück möglich zu machen. Anbauten sind somit zur Straße hin nicht möglich. Auch an den Giebelwänden darf nicht angebaut werden.

Der Bereich für eine zukünftige Bebauung wurde durch Baugrenzen festgelegt.

11. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die neue gesetzliche Regelung zur Umweltverträglichkeitsprüfung beschreibt in ihrer Anlage 1 bauplanungsrechtliche Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Der Grenzwert für Bebauungspläne liegt bei einer neu zu versiegelnden Fläche von 10 ha oder mehr. Ab dieser Größenordnung ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben. Der Bebauungsplan Nr. 81 Theodor-Storm-Straße umfasst ein Plangebiet von 7.88 ha Fläche, die bereits erheblich mit Wohn- und Nebengebäuden versiegelt ist.

Die Festsetzung der Grundfläche, die im gesamten Gebiet versiegelt werden darf beträgt ca. 3,2 ha, wobei dieser Wert auch den Bestand beinhaltet. Die genannten Werte lassen deutlich erkennen, dass in diesem Bebauungsplangebiet mit einer Neuversiegelung von maximal 1,5 ha bis 2 ha zu rechnen ist.

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

Da sich in der Nachbarschaft bereits besiedelte Bereiche befinden, ist entsprechend des § 3 b Abs. 2 UVPG keine kumulierende Wirkung des Bebauungsplanes festzustellen.

Die Werte für eine allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung werden mit diesem Bebauungsplan nicht erreicht.

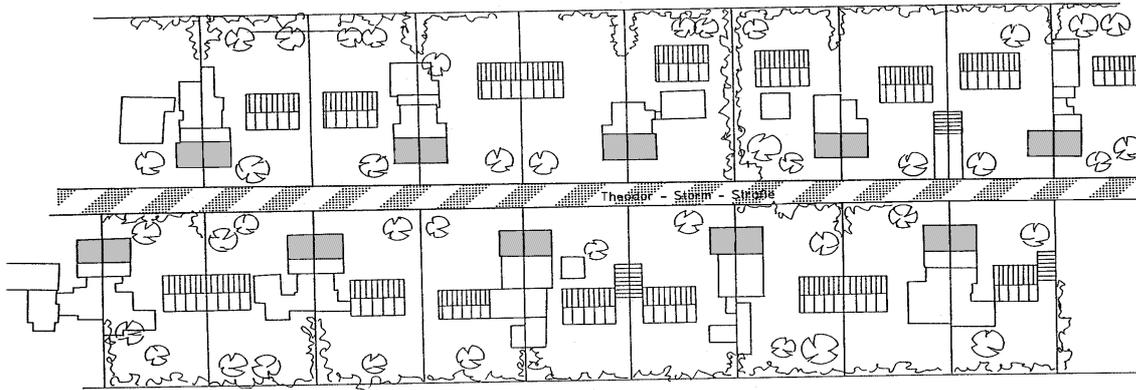
Für den Bebauungsplan Nr. 81 -Theodor-Storm-Straße- ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

12. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da die Verkehrsflächen mit über 6 m Breite für die Erschließung eines Wohngebietes ausreichend sind.

Die Neubebauung ist nur auf privaten Grundstücken möglich und erfordert somit eine privatrechtliche Einigung.

13. Beispielhafte Bebauung



Das Konzept stellt die mögliche Bebauung der Nachverdichtung in der Theodor-Storm-Straße dar. Die Darstellung soll als Anregung dienen, wobei dies nur eine Variante von vielen sein kann.

14. Flächenbilanz

	in ha	in %
Gesamtfläche des Bebauungsplans Nr. 81	7,88	100 %
Straßenverkehrsfläche	1,02	13 %
Nettowohnbauland	5,30	67 %
Private Grünfläche	1,44	18 %
Öffentliche Grünfläche	0,12	2 %

Hansestadt Greifswald, den 12.11.2001

gez. König
Der Oberbürgermeister
