

Anlage 3 zum Beschluss Nr.: B546-36/03 vom 17.03.2003

Hansestadt Greifswald

Ergänzung und 1. Änderung
Einfacher Bebauungsplan Nr. 4
- Speicher Gützkower Landstraße -

Begründung

ohne Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Stand Januar 2003

1. Geltungsbereich der Ergänzung und der 1. Änderung

Die Ergänzung des einfachen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 168/6, 167/7 und 165/3. Diese Flurstücke sollen neu in das Plangebiet aufgenommen werden.

Der Änderungsbereich des einfachen Bebauungsplanes erstreckt sich auf die westlichen Teile der Flurstücke 167/12, 165/8, 165/9, sowie 168/12 und 168/13 ganz (siehe Abgrenzung im Plan).

2. Bisherige Zielstellung

Die Speicheranlage in der Gützkower Landstraße soll nach ihrer Stilllegung für eine Mischnutzung zur Verfügung gestellt werden. Mit dem einfachen Bebauungsplan soll für die denkmalgeschützten Speicher eine Wohn- bzw. Gewerbenutzung ermöglicht werden. Die Sanierung und der bereits erfolgte Abriss von Gebäuden führen dazu, hier einen städtebaulichen Missstand aufzuheben und eine Entwicklungsmöglichkeit für die Gebäude zu schaffen.

3. Erfordernis der Ergänzung

Mit der Erweiterung des Plangebietes um die oben genannten Flurstücke soll eine Ergänzung des beplanten Bereiches erfolgen, für den die bisher getroffenen Festsetzungen übertragen werden können. Die Ausweisung eines neuen Baufeldes bietet Platz für Reihenhäuser der gleichen Art, wie sie schon gebaut wurden. Alle Häuser konnten kurzfristig vermietet werden. Die zusätzlich geplanten Häuser sollen für den Verkauf errichtet werden.

4. Erfordernis der 1. Änderung

Die Ausweisung eines neuen Baufeldes am westlichen Rand des Plangebietes und die Verschiebung der Stellplatzflächen erfordern eine Änderung der bisherigen Planung. Durch die Ausweisung des Baufeldes sind die Grünflächen und Anpflanzflächen neu zu ordnen. Des Weiteren soll für den Mietwohnungsbau der noch erforderliche Kleinkinderspielplatz auf der nun erweiterten Grünfläche angelegt werden.

Durch den Bau einer Feuerwehrezufahrt für den westlichen Speicher verschieben sich auch die Stellplätze geringfügig. Die Änderung erfasst diese Verlagerung mit. Die Ausweisung weiterer Stellplätze vor den noch zu bauenden Häusern wurde ebenfalls eingearbeitet.

Die geplanten Anpflanzflächen wurden auf die Ergänzungsflächen zum einfachen Bebauungsplan verlagert, die für eine Eingrünung der Anlage sorgen sollen.

5. Neue Zielstellung

Die Erweiterung des Plangebietes um die westlich angrenzenden Grundstücksflächen ermöglicht es dem Investor auf der Grundlage einer gleichzeitigen Änderung des einfachen Bebauungsplanes weitere Reihenhäuser zu errichten.

Mit diesen Bauten am Ende der Erschließungsstraße entsteht eine hofartige Bebauung, die sich in ähnlichen Strukturen bereits um die Kommunikationsfläche herum befindet. Die jetzige Situation im Plangebiet lässt die fehlende raumbildende Kante erfahren, so dass der Bau der Häuser städtebaulich zu begrüßen ist.

6. Erläuterung der Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplanes

6.1 Bemerkungen zum Verfahren

Die 1. Änderung und Ergänzung zeigt nicht den kompletten Plan, sondern nur den Änderungsbereich und die Ergänzungsfläche. Die textlichen Festsetzungen bleiben weiter gültig, lediglich die für die Ergänzungsfläche geltenden Festsetzungen wurden aufgeführt.

6.2 Städtebaulicher Entwurf

Die denkmalgeschützten Speicher prägen vorrangig die städtebauliche Situation im Plangebiet. Durch den Abriss der Gebäude an der nördlichen Grenze entstand dort eine attraktive Freifläche, die mit eingeschossigen Reihenhäusern bebaut wurde, die sich gut in das Gesamtbild einfügen. Auch die Sanierung der westlichen Speicher führte zur Schaffung von attraktiven Wohnungen. Der Ausbau der inneren Erschließungsstraße und die Fertigstellung der Stellplätze werteten das Gebiet auf. Im Rahmen der Aufräumarbeiten auf dem Gelände konnten die Räume und Freiflächen erst richtig zur Geltung gebracht werden. Gleichzeitig machte sich auch die fehlende Raumkante am westlichen Ende der Straße bemerkbar. Aber erst durch die Möglichkeit des Erwerbes der zusätzlichen Grundstücksflächen bot sich die Chance noch eine weitere Hausreihe zu bauen.

Wichtig ist auch in diesem Zusammenhang, dass der Investor die angebotenen Baufelder nicht völlig ausnutzte und somit auch noch genügend Freiflächen den Anwohnern zur Verfügung stehen. Das neue Baufeld soll die gleichen Haustypen erhalten, wie die schon gebauten Häuser. Für die Hausgruppe sind keine weiteren Erschließungs- und Versorgungsmaßnahmen erforderlich, lediglich die Linksabbiegespur in der Gützkower Straße ist noch auszubauen.

6.3 Grünordnung

Die Verlagerung der Grünflächen auf die Ergänzungsflächen unter Beibehaltung einiger bereits ausgewiesener Flächen ergibt insgesamt eine größere Grünfläche. Das Plangebiet soll eine umschließende Strauchpflanzung erhalten, die die Freiflächen des Änderungsbereiches einfasst.

Die nachrichtliche Übernahme einer unterirdischen Abwasserleitung im südwestlichen Teil des Ergänzungsgebietes erfordert eine Berücksichtigung bei der späteren Bepflanzung der Flächen. In diesem Bereich ist ein Leitungsrecht zugunsten des Abwasserwerkes festgesetzt.

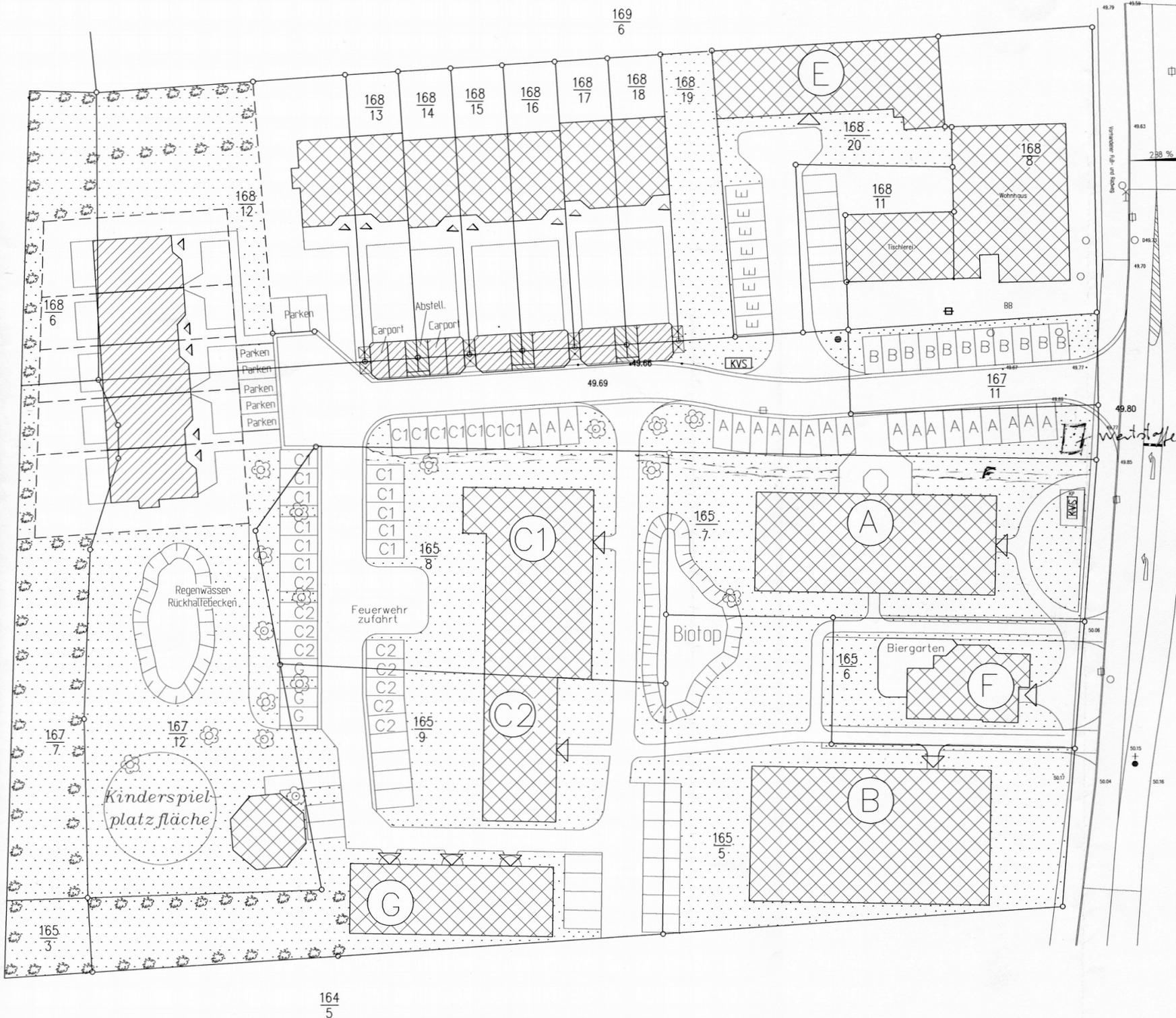
Es dürfen keine Bäume oder großen Sträucher über der Leitungstrasse angepflanzt werden.

Die dargestellten Wasserflächen dienen der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und sind als gestalterisches Element der Grünflächen anzusehen. Es handelt sich dabei nicht um Regenwasserrückhaltebecken, sondern lediglich um Mulden, die temporär Wasser führen. Eine weitere Mulde wird für die Entwässerung der Reihenhäuser auf der nördlichen privaten Grünfläche angelegt. Innerhalb der privaten Grünflächen soll ein Kleinkindspielplatz angelegt werden, der für den Geschosswohnungsbau erforderlich ist.

Anlage:
Lageplan städtebauliches Konzept

Hansestadt Greifswald, den 17.03.2003

gez. i. V. Dönig-Poppensieker
Der Oberbürgermeister



LAGEPLAN

M 1:500

Gützkower Landstrasse
17489 Greifswald

Bauherr: Nass- Heinen GbR
Hafenstr. 32
17489 Greifswald

PLANUNG/STATIK
PETER NASS (DIPL. ING.)
BERATENDER INGENIEUR VBI
Hafenstr. 32
17489 Greifswald

Legende

-  ~~Bestand~~ Grünfläche
-  neue Flurstücksgrenzen
-  Bestand
-  Neubau
-  Baumbestand