

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Greifswaldstraße-Nord

ME 56

Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28. November bis 29. Dezember 2014

Stellungnahme Nr. 1	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Schreiben von</p> <p></p> <p>Gegen Teile der <i>Textlichen Festsetzungen und Hinweise</i> (Anlage 4) und <i>Begründung</i> (Anlage 5) teilen wir Anregungen und Bedenken mit. Wir- das sind 178 mit Unterschriften belegte Betroffene im Umkreis der o.g. Baumaßnahme. Die Unterschriftensammlung liegt dem Ortsrat und dem Planungs- und Umweltausschuss vor.</p> <p>Die Bedenken richten sich ausschließlich gegen die bei Ausnutzung der im B-Plan vorgegebenen möglichen Gebäudehöhe, in diesem Zusammenhang auf die falschen und irreführenden Teile innerhalb der "Textlichen Festsetzungen und Hinweise".</p> <p>Begründung:</p> <p>1. Die zulässige Geschossigkeit (III) liegt zwar unter der nördlich gelegenen Wohnbebauung (IV) Stettinstraße 16-26, aber durch die mögliche Anordnung eines zusätzlichen "Staffelgeschosses" (siehe Anlage 4 II Ziff. 1, Absatz 2) entsteht eine bauliche 4-Geschossigkeit mit einer Traufhöhe von 12,00 m - so, wie auch bei der 4-Geschossigkeit an der vorhandenen Stettinstraße. Das dort ausgebildete Satteldach mit ca. 36° entspricht in der städtebaulichen Wirkung in keiner Weise einem Staffelgeschoss. Insofern können dort keine Wohnräume untergebracht werden.</p> <p>2. Eine Abtreppung von Norden von der</p>	<p>Die Geschossigkeit ist klar in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geregelt und nicht mit der optischen/ städtebaulichen Wirkung zu vermischen. Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 BauNVO lässt sich keine genaue Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen erreichen. Daher wird zusätzlich die Höhe der baulichen Anlage auf 14,0 m und - anders als dargestellt - auch der Traufhöhen auf 10,0 m festgesetzt. Mit den Höhenfestsetzungen kann gewährleistet werden, dass die Gebäudehöhen sich noch im angemessenen städtebaulichen Rahmen zwischen der nördlichen/nordwestlichen Reihenbebauung und der überwiegend eingeschossigen Einfamilienhausbebauung einfügt. Eine Irreführung durch die textlichen Festsetzungen wird insofern nicht erkannt.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird durch</p>

nördlichen Stettinstraße - 4 Geschosse - nach Süden - 1 Geschoss - zur Greifswaldstraße **findet nicht statt**. Die Aussagen in Anlage 5 Seite 7 - Ortsbild - letzter Absatz und Seite 9 Pkt. 5.2.2 und 5.2.4 sind **falsch und irreführend**.

Die vorgegebenen Bedenken können behoben werden, wenn wirklich nur 3 – Vollgeschosse festgelegt werden und ein **Staffelgeschoss ausgeschlossen** wird.

die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die zulässige Gesamthöhe festgesetzt.

Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung haben keine nachbarschützende Funktion.

Gegenüber der Bebauung an der Stettinstraße mit einer Traufhöhe von ca. 12,0m und einer Firsthöhe von ca. 16,0 m ordnet sich die Neubebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 10,0 m sowie die Gesamthöhe von 14,0 m ca. 2,0 m unter. Zur besseren Verständlichkeit werden die entsprechenden Textpassagen redaktionell überarbeitet.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise entsteht mit der geplanten Bebauung und den nördlich viergeschossigen und dem fünf- bis sechsgeschossigen Bestand an der Stettinstraße eine Mischform von geschlossener und offener Bebauung, wie sie als städtebaulicher Grundgedanke in vielen Siedlungen aus der Entstehungszeit so auch in der Siedlung Heidberg zu finden ist.

Eine gegenüber der ursprünglichen Bebauung verdichtete Bauweise zur Bereitstellung von Wohnflächen wird an diesem Standort als städtebaulich angemessen angesehen. Durch die Festsetzung eines entsprechenden Abstandes des Baufeldes zur östlich benachbarten eingeschossigen Bebauung und den relativ breiten Straßenraum der Greifswaldstraße wird eine Beeinträchtigung durch die Höhenentwicklung zur Einfamilienhausbebauung als ein hinnehmbares Maß angesehen.

Vorschlag der Verwaltung

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.