

Beschlussvorlage

öffentlich: Ja
 Drucksachen-Nr.: 04/974
 Erfassungsdatum: 10.09.2008

Beschlussdatum:

Einbringer:
 Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:
Grundsatzbeschluss zur Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 55 - Hafenstraße - auf Basis des Konzeptes des 1. Preisträgers im städtebaulichen Ideenwettbewerb

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	16.09.2008	7.6		0	0	0
Bau- und Umweltausschuss				0	0	0
Hauptausschuss				0	0	0
OTV Innenstadt				0	0	0
Bürgerschaft				0	0	0

Beschlusskontrolle: Termin:

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?	Haushalt	Haushaltsjahr
Ja		

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst zur Entwicklung von Flächen im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 55 – Hafenstraße – folgenden Beschluss:

1. Für das Bebauungsplangebiet Nr. 55 – Hafenstraße – ist zur Umsetzung der Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs von 2006 ein erneuter Entwurfsbeschluss (2. Durchgang) im laufenden Bauleitplanverfahren vorzubereiten.
2. Die Erarbeitung des Entwurfes (Abgrenzung lt. Anlage1) erfolgt auf Basis des Konzeptes des 1. Preisträgers im städtebaulichen Ideenwettbewerb von 2006, Kaiser + Kaiser, Freie Architekten (Im Schüle 39, D-70192 Stuttgart). Dazu werden mit dem Entwurf, 2. Durchgang grundsätzliche Aussagen zum maritimen Bezug des städtebaulichen Konzeptes, zur Quartiersstruktur, zum Erschließungskonzept, zur Freiraumstruktur, zur Architektur, zur Energieeffizienz und zur Nutzungs- bzw. Angebotsstruktur übernommen, angepasst bzw. konkretisiert. (gem. Anlage 2 und 3)
3. Das vorliegende städtebauliche Konzept ist Grundlage eines städtebaulichen Vertrages gemäß §11 BauGB zwischen der Investorin DALEGIO Liegenschaften GmbH bzw. deren Rechtsnachfolgerin und der Universitäts- und Hansestadt

Greifswald zur Vorbereitung bzw. Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Investorin.

Sachdarstellung/ Begründung

Sachstand

Die DALEGIO Liegenschaften GmbH hat Flächen im Bereich Bebauungsplans Nr. 55 – Hafestraße – käuflich erworben und möchte diese im Sinne des Ergebnisses des städtebaulichen Ideenwettbewerbes von 2006 entwickeln.

Die Erarbeitung eines verbindlichen Bauleitplanes gestaltet sich für diesen Bereich aufgrund der Größe des Plangebietes, der vormaligen Nutzung, der gegebenen Eigentumsstruktur angrenzender Bereiche als sehr komplex. Hinsichtlich des vorliegenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes und Erschließungstechnischer Belange ist es daher sinnvoll, das Areal über die im Grundbesitz der DALEGIO Liegenschaften GmbH befindlichen Flächen hinaus zu überplanen.

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützt die Stadt die Investorin bei der Entwicklung angrenzender Flächen, um den Bereich als Gesamtkonzept zu verwirklichen. Bei den Abstimmungen zum Städtebaulichen Vertrag sind daher eigentumsrechtliche Belange und bodenordnerische Maßnahmen zu klären. Nach hinreichender Abstimmung des Entwicklungskonzeptes zwischen der Investorin und der Universitäts- und Hansestadt kann dann daraus eine befristete Kaufoption für im städtischen Grundbesitz befindliche Flächen durch Beschlussfassung der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eingeräumt werden. Der Kaufpreis ist vorab durch den Gutachterausschuss zu ermitteln.

Planungsrechtliche Aspekte

Mit Aufgabe der Produktionsstätte der Möbelwerke und dem Wegzug der Greifswald Entsorgung sind große Teile des Bereiches an der Hafestraße, zwischen Marienstraße und An den Wurthen neu zu ordnen und hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung anzupassen. Hierbei soll eine Wohnnutzung in Verbindung mit nicht störendem Gewerbe vorbereitet werden. Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven Wohnviertels, einhergehend mit einer Aufwertung der Ryckzone.

Ob der besonderen Lage am Ryck als auch seiner Innenstadtnähe weist das Areal des bereits seit 1995 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 55 – Hafestraße – ein außerordentlich hohes Potential zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes nach. In diesem Zusammenhang wurde das Sanierungsgebiet Innenstadt 2004 um den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafestraße - erweitert und im Mai 2006 hierzu ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. In der Preisgerichtssitzung vom 13.10.2006 wurden ein 1. Preis, ein 2. Preis, zwei 3. Preise und zwei Ankäufe vergeben.

Das Konzept des Wettbewerbssiegers Kaiser + Kaiser, Freie Architekten aus Stuttgart soll nun die Grundlage für die Bauleitplanung bilden und realisiert werden. Für den neuerlichen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 – Hafestraße – werden grundsätzliche Aussagen zum maritimen Bezug des städtebaulichen Konzeptes, zur Quartiersstruktur, zum Erschließungskonzept, zur Freiraumstruktur, zur Architektur, zur Energieeffizienz und zur Nutzungs- bzw. Angebotsstruktur übernommen, angepasst bzw. konkretisiert.

Es erfolgte bereits eine Änderung der Geltungsbereichsgrenze des Aufstellungsbeschlusses von 1995, da für die darin, zwischen Marienstraße und Hansering sowie westlich des Alten Friedhofs, erfassten Flächen kein Planungserfordernis mehr bestand.

Die geplanten umfangreichen investiven Maßnahmen zum Wohnungsneubau und zur Aufwertung besitzen ein beträchtliches Auftrags- und Investitionsvolumen, dass bewusst zur Förderung der lokalen Wirtschaft, insbesondere der vom Strukturwandel stark betroffenen Bau- und Wohnungswirtschaft, eingesetzt werden kann.

Die Grundlagen

Ausgangspunkt der Planung bildet die Grundkonzeption des 1. Preisträgers des städtebaulichen Ideenwettbewerbs 2006 (gem. Anlage 2). Dazu sind die zentralen Ansätze der städtebaulichen Zielstellung des 1. Preisträgers auf den überplanbaren, d.h. zur Verfügung stehenden und nicht bereits durch dauerhafte Bestandsbebauung belegten Flächen des Wettbewerbs Areals zu Grunde zu legen. Daraus resultiert der neu anzupassende Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 55 – Hafenstraße – (gem. Anlage 1).

Schwerpunkte des Preisträgerentwurfes sind:

- Ausbildung eines Sportboothafens inmitten des Quartiers als Zentrum einer geschlossenen Bebauungsstruktur mit begrünten öffentlichen Promenadenbereichen, ergänzt durch einen nördlichen Hotelstandort neben der Einfahrt zum Hafen.
- Erhalt des Speicherareals als städtebaulicher Solitär.
- Vielfältiges Wohnangebot mit individuellen Wohnlösungen im nördlichen Friedhofsbereich, Stadtvillen als Lückenbebauung entlang der Marienstraße, hochwertige Wohnstrukturen in Südausrichtung im Bereich der zweiten und dritten Reihe parallel zur Marienstraße, Geschoßwohnungsbau als Punkthäuser an der als Fußgängerzone zu entwickelnden Hafenstraße, im Bereich des Sportboothafens und an der Südkante dieses Hafenbeckens sowie Gewerbezone im Osten entlang der Straße „An den Wurthen“.
- Stringente Erschließung mit zentralen Parkieranlagen unter Bäumen, die eine stufenweise Bebauung ermöglichen.

Aus diesen Wettbewerbsvorgaben und der Flächeneinschränkungen unter Berücksichtigung der vorzufindenden Bebauung können folgende Grundziele übernommen und entsprechend der Empfehlungen der Jury präzisiert werden (gem. Anlage 3):

- Der zentrale Komplex des Sportboothafens mit seiner Zentrumsfunktion wird im Hinblick auf die Realisierbarkeit in seiner Gesamtgröße als „Maritimes Element“ eingesetzt. Die Randbebauung als lang gestreckte dreigeschossige Wohneinheiten wird übernommen, jedoch mit Möglichkeiten gewerblicher Unterlagerungen ergänzt, um der Umrundung des „Maritimen Elementes“ eine attraktive Promenadensituation zu eröffnen.
- Das Schwedenkontor als Bestandsbebauung auf der Fläche des vorgeschlagenen Hafenhôtels wird durch eine zweigeschossige Ersatzbebauung substituiert mit der Zielstellung hier ein Hafencafé zu etablieren. Ein Hotelkomplex könnte sich östlich der Speicherbebauung anschließen. Aber auch das Speicherareal ist weiterhin für eine Hotelnutzung in Betracht zu ziehen.

- Der Speicher als öffentliches Element wird in der Bebauungsplanung unter der Bestandshöhe geführt. Es obliegt dem Eigentümer, die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Ausnutzung der Umgebungsbaukörper als infrastrukturelle Ergänzung auszuschöpfen.
- Die Vielfalt der Wohnangebote unter der Vorgabe der energetischen Bilanzen wird beibehalten, jedoch auf Grund der räumlichen Einschränkungen modifiziert. Die grundlegenden Lösungsansätze werden übernommen, der östliche Teil des Plangebietes wird nahezu unverändert übernommen, allein die weitläufige Parkierungsanlage unmittelbar westlich neben den Gewerbeeinheiten wird aufgeteilt, die Wohn- und Gewerbeparkierungen werden unter Beibehaltung der verkehrsberuhigten Grünstrukturen getrennt.
- Die Erschließung mit den Hauptachsen folgt dem Preisträgerentwurf, die Promenadenzonen sind Fußgängerzonen mit Belieferungsmöglichkeiten für die Gewerbetreibenden in den Erdgeschoßbereichen.

Das Konzept

Leitbild und städtebauliche Grundidee

Die Kernidee des vorliegenden Konzeptes besteht darin, zwischen Ryck und Wolgaster Straße eine zusammenhängende städtische Quartierstruktur mit vielfältigsten Angeboten und einer zentralen, maritim geprägten, qualitativ hochwertigen, öffentlichen Freifläche für Bewohner und Besucher der Universitäts- und Hansestadt zu entwickeln.

Gleichzeitig wird die Uferzone des Ryck landseitig als Promenadenweg qualifiziert. Die Punkthäuser des Preisträgerentwurfes werden teilweise durch verbindende, eingeschossige Unterlagerungen ergänzt, um zusätzlich Nutzungen, wie gastronomische und sonstige maritime Einrichtungen bzw. Dienstleistungen unterzubringen und damit den Promenadencharakter zu unterstützen.

Daran im Süden anschließend sorgt eine individuelle Stadthausbebauung in Kettenhausstruktur für eine belebte und vielschichtige Wohnszenerie.

Zusammen mit den unterlagerten Mehrfamilienhausanlagen entlang dem „Maritimen Element“, der Individualbebauung nördlich des Friedhofes, der Stadtvillenergänzung an der Marienstraße und der Mehrgeschosser nördlich der Gertrudenstraße, die für eine barrierefreie ggf. betreute Wohnanlage in Frage kommen entsteht ein Stadtquartier, in dem alle Elemente einer städtebaulichen Entwicklung vertreten sind und in dem durch die Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten die ganze Breite der Wohn- und nicht störenden Gewerbeansiedlung abgedeckt werden kann, ohne das der Charakter einer Nutzungsart überwiegt.

Die verbindenden Grünzonen lockern die städtische Struktur auf, die Beschneidung des Individualverkehrs auf die notwendigen Zufahrten zu den Zentralparkierungen schaffen Ruhezeiten, die die besondere Lebensqualität in diesem neuen Stadtteil hervorheben.

Es entsteht ein belebtes und vielfältiges Stadtquartier mit spannungsvollen Raumgruppen und unkomplizierten Stadtbausteinen aus Wohnungen für verschiedenste Nutzergruppen. Eine Gewerbetypologie am Ostrand des Quartiers stärkt die Nutzungsvielfalt des neuen Stadtquartiers.

Freiraumstruktur

Um den individuellen als auch gemeinschaftlichen Bedürfnissen der Bewohner/innen und Besucher/innen von Greifswald zu entsprechen und hinsichtlich einer Etablierung von

Angeboten freizeitbezogener Infrastruktur, werden zweierlei Elemente im neuen Stadtquartier qualifiziert. Zum einen wird die Promenade vom Museumshafen kommend weiter ausgebaut. Eine Platzaufweitung, an der Promenade und zentral im neuen Quartier gelegen, gestaltet als Park, als Wasserfläche oder als Sportboothafen eröffnet den Blick auf den Ryck und unterstreicht den maritimen Charakter der Stadt Greifswald.

Die einzelnen Wohnquartiere werden miteinander vernetzt. Dabei wird sich an Nutzung, Funktion, Aufenthaltsqualität, Stadtbild, Ortstypik, Geschichte, Nachhaltigkeit und Langlebigkeit orientiert.

Quartiersstruktur

Die nördliche Mühlenvorstadt stellte eine Ergänzung der Altstadt in Architektur und Nutzung in einer modernen Stadtstruktur zwischen Park und Wasser dar, zentrumsnah und trotzdem in ruhiger Lage.

Entsprechend dieser Zielstellung bildet ein hoher Anteil von Stadthäusern als Individualbebauung bzw. Geschoßwohnungsbau das Kernstück des Entwurfs. Am zentralen Element des Quartiers bilden dreigeschossige Stadthäuser mit gewerblichen Unterlagerungen eine Platzsituation aus.

Hiermit wird der Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnstandorten entsprochen und einer Zersiedelung Greifswalds an den Rändern entgegengewirkt.

Die Entwicklung des Speicherareals und der angrenzenden Flächen wird durch eine bauliche Festsetzung im Plan fixiert, damit steht einer multivalenten Nutzung nichts im Weg.

Erschließungskonzept

Das Straßennetz nimmt die vorhandenen Strassen auf und ergänzt es. Durch Baumpflanzungen entlang der Straßenräume wird die stringente Erschließungsstruktur promenadenhaft aufgelockert. Lediglich die Gertrudenstraße kann zwischen Wolgaster Straße und Holzgasse wegen der vorhandenen geringen Breite nicht zu einer Allee ausgebaut werden. Alle Ergänzungsstraßen sind als nur in Schrittgeschwindigkeit zu befahrende Wohnstraßen ausgelegt.

Zwei Grünzeilen durchziehen das westliche und das östliche Viertel auf seiner ganzen Länge: Hinter 1,5m hohen Hainbuchenhecken und unter einem durchgängigen Baumdach verbirgt sich nahezu der gesamte ruhende Verkehr. Die östliche Grünzeile ist zugleich die Zäsur zum anschließenden Gewerbegebiet. Entlang der Nordseite des Alten Friedhofs, vorbei am zentralen Raum des Quartiers verläuft ein Radweg bis an den Ryck.

Architektur

Die Bebauungsstruktur ist auf Grundlage einer optionalen Nutzungserfüllung und im Kontext zur Baugestalt der Altstadt mit seinen wichtigen Dominanten und insbesondere unter Berücksichtigung der Stadtansicht aus Norden zu entwickeln. Hinsichtlich der breitgefächerten Angebotspalette findet jeder Nutzungstyp seine eigene bauliche Entsprechung. Die Gestaltung der verschiedenen Haustypologien steht dabei in der Tradition maritimer Architektur.

Generell gilt: Wenn so wenig bis gar kein Bevölkerungsdruck auf dem Wohnungsmarkt herrscht müssen neue Wohnungen die höchste Gestaltungs- und Qualitätsstandards aufweisen.

Energieeffizienz

Das neue Stadtquartier ist hinsichtlich seiner Energieeffizienz geprüft und solarenergetisch optimiert. Die Dichte der Bebauung und die Kompaktheit der Gebäude tragen zu einer

erhöhten Energieeffizienz bei. Bei der Anordnung der Gebäude wird eine gegenseitige Verschattung weitgehend vermieden, so dass solare Gewinne nutzbar sind. Darüber hinaus wird auf die Verfügbarkeit großer zusammenhängender Dachflächen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie geachtet.

Der Entwurf zielt darauf, eine optimierte Planung hinsichtlich der Energieeffizienz zu erreichen und höchst möglichen Energiestandards bei den einzelnen Typologien zu verwirklichen bzw. geltende Standards zu unterbieten.

Bauabschnitte

Das Konzept ist so angelegt, dass vielfältigste Abschnitte für eine stufenweise Ausführung auch im Hinblick auf die gegebene Eigentümerstruktur gebildet werden können.

Anlagen:

Karte 1 – Abgrenzung des neuen Geltungsbereiches auf der Flurkarte
Karte 2 – Konzept des 1. Preisträgers
Karte 3 – Überlagerung des 1. Preisträgerkonzeptes mit dem angepassten Konzept
Karte 4 – Städtische Grundstücke

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Bürgerschaft:

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Entweder:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern waren keine Mitglieder der Bürgerschaft von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Oder:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben folgende Mitglieder der Bürgerschaft weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt.

Anlagen: