

**Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Dr. Günther Uhlig und Partner
Freie Architekten und Stadtplaner**

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith

Waldhornstraße 25
D - 76131 Karlsruhe
Tel / Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
mail: uhlig-partner@t-online.de

Gemeinde Wiek

1. Änderung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 „Hafenrandbebauung“

Begründung - Satzungsexemplar

1) Grundlagen / Planungserfordernis

Der am 14.08.2001 mit Az: VII 512.113-61.043 genehmigte und seit dem 07.09.2001 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 2 „Hafenrandbebauung“ wird hiermit im nord-westlichen Bereich geändert. Anlass sind eine in der Höhe geänderte Ausführungsplanung für die Freiflächen im Hafen sowie der nun vorliegende Entwurf für die Bebauung des Mischgebiets 1.

Die Änderung ist notwendig, um das Vorhaben in der geplanten Form zu verwirklichen. Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Zielen des Bebauungsplans. Die Änderung bezieht sich dementsprechend nur auf Teilumfänge der Festsetzungen innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Teilbereichs. Insbesondere die zentralen Festsetzungen zur Abgrenzung der Baugebiets- und Verkehrsflächen sowie zu Art und Maß der Bebauung werden beibehalten.

2) Bauungskonzept / Begründung der Änderungen

vi. Der vorliegende Vorentwurf des Greifswalder Architekturbüros dad: Dreiseitel, Aulich, Drebing, wurde nach einer Mehrfachbeauftragung an drei Büros ausgesucht. Er sieht eine kleinteilig gegliederte Bebauung aus mehreren Baukörpern vor, die sich sensibel dem Maßstab der angrenzenden Dorflage anpassen. Die notwendigen Stellplätze sollen halbversenkt unter und zwischen den Baukörpern angeordnet werden; sie werden durch einen begrünten Deckel abgeschirmt, so dass sie von den umliegenden Verkehrsflächen und Gebäuden aus nicht sichtbar werden.

Die geplante Anlage beinhaltet gemäß dem Anspruch des Mischgebiets zwei Gewerbeeinheiten (Laden / Bistro), zwei große Dauerwohnungen, neun kleinere Ferienwohnungen sowie einen Wellnessbereich.

Die Änderungen am Bebauungsplan erstrecken sich:

- a) auf das Baufenster
- b) auf die Widmung und Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen
- c) auf die Höhenlage der Aufschüttung im Baugebiet
- d) auf die Örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung

-- a) Baufenster

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah ein u-förmiges Baufenster vor, das zur Hafensfläche hin eine Baulinie aufweist. Damit sollte vor allem die Ausrichtung der Baukörper auf den Hafen erreicht werden. Verhindert werden musste eine vorschnelle Wohnbebauung, die auf die damals in ihrer Fertigstellung noch nicht absehbare Hafensanierung keine Rücksicht nimmt. Das Risiko einer unabgestimmten Bebauung besteht heute, da die Wiederherstellung des Hafens in vollem Gange ist, kaum noch. Die nun offensichtliche Qualität des Standorts resultiert gerade aus der Attraktivität der öffentlichen Flächen des Hafens, was sich nicht zuletzt in den Bodenpreisen niederschlägt.

Damit eröffnet sich heute ein größerer Spielraum für eine anspruchsvolle, aber auch gestalterisch eigenwilligere Neubebauung, wie sie auch das vorliegende Projekt verfolgt:

- Die vordere Baulinie wird in eine Baugrenze umgewandelt, da eine Abwendung der neuen Bebauung von den Freiflächen des Hafens nicht mehr zu befürchten ist. Eine bewegte Ausbildung der hafenseitigen Baukante ermöglicht zudem eine bessere Integration gebäudenaher Freibereiche.
- Die mittlere Einschnürung des Baufensters wird aufgegeben, um eine flächige Unterbauung zu ermöglichen, was für eine anspruchsvolle unterirdische Anordnung der Stellplätze notwendig ist. Die früher hier befindliche Gehölzgruppe konnte angesichts der umfangreichen Erdbewegungen im

Zuge der Hafensanierung nicht erhalten werden, so dass die Anordnung der nicht überbauten Grundstücksfläche im mittleren Bereich des Grundstücks nicht mehr aus städtebaulichen Gründen zu rechtfertigen ist. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich in ihrem Ausmaß aus der Festsetzung zum Maß der Bebauung.

- Das Baufenster wird nach Norden bis zur Grundstücksgrenze ausgeweitet. Die nördlich angrenzende gemeindliche Grünanlage wird im Zuge der Neubebauung vom Investor neu gestaltet werden, so dass ein Abstand der Bebauung zur nördlichen Grundstücksgrenze nicht länger notwendig ist. Die hier befindliche Garage wird im Zuge der Neubebauung abgerissen. Auf die nur östlich angrenzende Nachbarbebauung wirkt sich die Verschiebung der Baugrenze nicht nachteilig aus. Gleichzeitig jedoch eröffnet die Ausweitung des Baufensters einen größeren Spielraum für eine aufgelockerte Baukörperverteilung und damit für ein kleinteiliges Gebäudeensemble.

Auch wenn der überbaubare Bereich damit formal ausgeweitet wird, ist damit keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung verbunden. Auch das bisherige Baufenster gestattete bereits die volle Ausnutzung der zulässigen Überbauung mit einer GRZ von 0,4 bei zwei Vollgeschossen. Auch wenn die Architektur in der weiteren Ausführungsplanung noch Änderungen erfahren sollte, ist eine negative Auswirkung auf das Gesamtbild des Hafens nicht zu erwarten.

b) Widmung und Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan sah westlich und nördlich des MI-Gebiets 1 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als reine Fußgängerfläche vor, um eine zweite Zufahrt zum großen Stellplatz im Hafensbereich von Norden her zu verhindern. Da nun nach der laufenden Sanierung des inneren Hafens auch die Wiederherstellung des Kreidehafens in greifbare Nähe gerückt ist, wird eine separate Zufahrt zu diesem Bereich notwendig. Der zukünftige Investor erhält hierdurch eine separate Zuwegung mit der Möglichkeit des Be- und Entladens, was zum Betrieb der Fläche notwendig ist.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans wird jedoch grundsätzlich beibehalten, da der Weg westlich des MI-Gebiets 1 als reiner Fußgängerbereich gewidmet bleibt, so dass keine zweite Zufahrt zur Stellplatzanlage entsteht.

Die Verkehrsflächen werden in Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung auf eine Höhe von 2,10 m ü.H.N. festgesetzt.

c) Höhenlage der Aufschüttung

Angesichts der in der Ausführungsplanung auf 2,10 m ü.H.N. geänderten Höhenlage der das MI-Gebiet 1 umgebenden Verkehrsflächen wird die festgesetzte Höhenlage im Baugebiet selber auf 2,70 m ü.H.N. angehoben. Angesichts des dem Baugebiet südlich vorgelagerten großen öffentlichen Stellplatzes ist eine Anhebung geboten, um die Attraktivität der Terrassenzonen (Südlage zum Hafen) auch weiterhin sicherzustellen. Vom Gebäude aus wird man so über die Stellplätze hin direkt auf den Hafen schauen; gleichzeitig wirken die Autos angesichts des herausgehobenen und dadurch kaum verdeckten Erdgeschosses weniger präsent und störend.

d) Örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung sehen das geneigte Dach als allgemeines Gestaltungsprinzip vor. Daran wird festgehalten; gleichzeitig jedoch werden Ausnahmen festgesetzt, die eine abweichende Dachgestaltung in Teilbereichen ermöglichen. Dies betrifft zum Einen niedrige, eingeschossige Gebäudeteile, die mit einem flachen / flachgeneigten Dach weniger in Erscheinung treten und somit die Illusion eines Ensembles einzelner Gebäude ermöglichen. Zum Anderen werden nicht-orthogonale Baukörper von der Verpflichtung auf das geneigte Dach befreit,

so dass auch ausgefallene Gebäudefiguren eine reelle Chance erhalten können. Als Ersatz wird für diesen Fall eine vergleichbar gestaffelte Gestaltung des oberen Gebäudeabschlusses mittels Dachaufbauten, Staffelgeschoss oder ähnlichem vorgeschrieben.

3) Auswirkung der Änderung / Kosten

Da Art und Maß der Bebauung grundsätzlich beibehalten werden, resultieren aus den Änderungen keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Natur und Umwelt.

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung keine Kosten.

November 2002

Wiek. d. 12. 12. 2002

[Handwritten signature]

