

## **LESEFASSUNG**

(rechtskräftig seit 12.06.1994)

### **Erhaltungssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald für das Gebiet - Fleischervorstadt -**

**Aufgrund von § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBI. I S. 255) und der §§ 172, 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl.1990 II S. 885, 1122), hat die Bürgerschaft der Hansestadt Greifswald am 18.12.1991 den Beschluss- Nr.: 430-SIV/91 gefasst, diesen mit Beschluss-Nr.: 492-25/92 vom 19.03.92 geändert und mit Bürgerschaftsbeschluss- Nr.: 709-32/92 vom 05.11.92 in der folgenden Fassung beschlossen:**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet der Fleischervorstadt, das in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet ist. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

#### **§ 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks oder eines Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, bedürfen der Genehmigung; dies gilt nicht für Mietverträge über die Nutzung von Wohnraum zu Wohnzwecken.

#### **§ 3 Zuständigkeit, Verfahren**

Die Genehmigung wird durch die Hansestadt Greifswald erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Bauordnungsamt der Hansestadt Greifswald) im Einvernehmen mit der Hansestadt Greifswald (Stadtplanungsamt) erteilt.

#### **§ 4 Ausnahmen**

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

#### **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50 000 DM belegt werden.

#### **§ 6 Inkrafttreten**

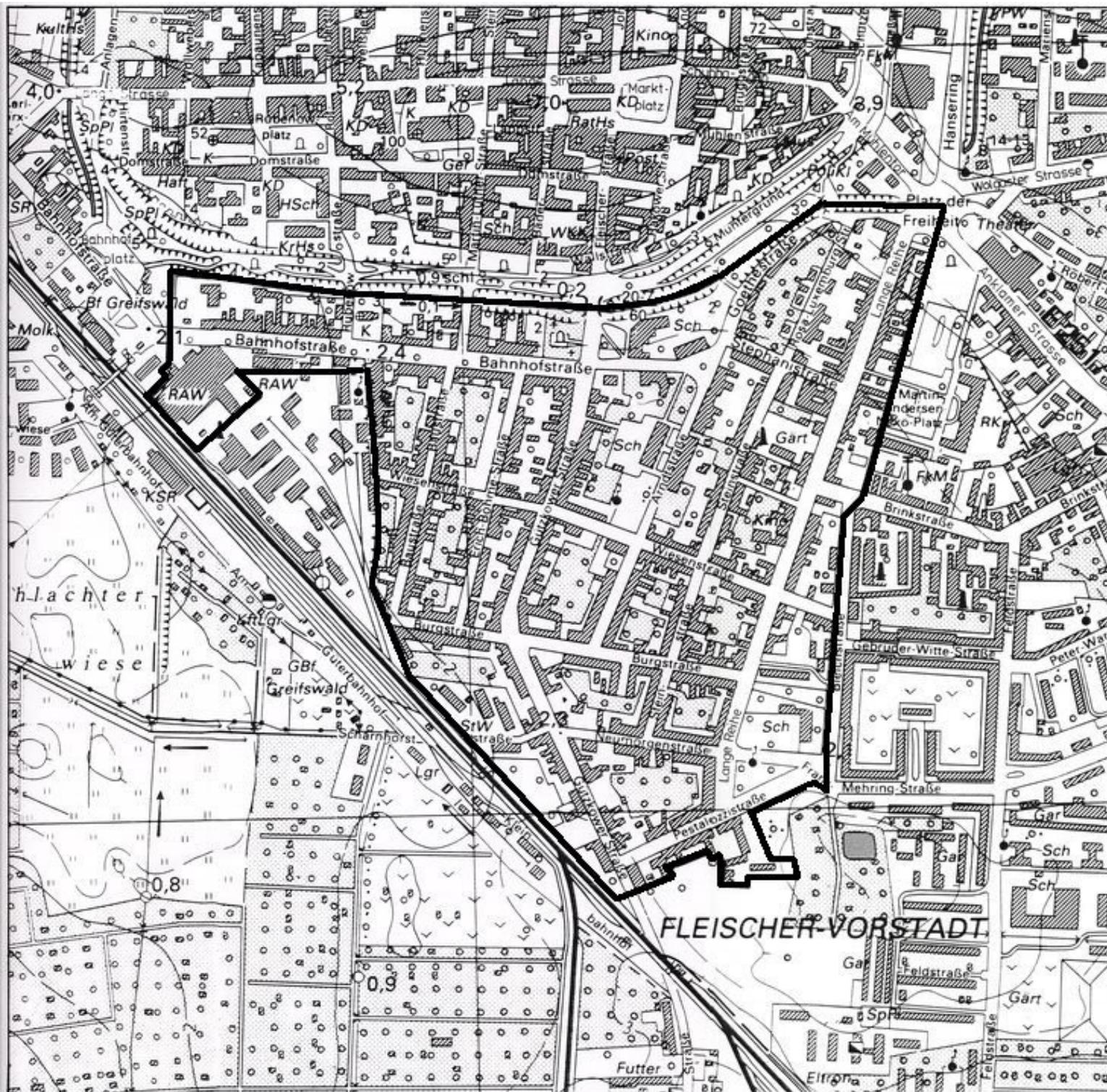
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Greifswald, den 05.11.1992

gez. von der Wense  
Oberbürgermeister

gez. Dr. Th. Meyer  
Präsident der Bürgerschaft

Anlage zu der  
Erhaltungssatzung  
- Fleischervorstadt -



 Abgrenzung des  
Geltungsbereiches

Stadtplanungsamt

Gwd. d. 25.9.92    gez. Bouché  
Amtsleiter

## **Anlage 2 zur Erhaltungssatzung - Fleischervorstadt -**

### **Beschlussbegründung:**

#### *1. Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt*

Die Satzung dient der Erhaltung der gestalterischen Qualität des Gebietes, die sich an der vorhandenen Bebauung orientiert. Störungen der gestalterischen Eigenart sollen verhindert werden. Die typischen Merkmale des Vorstadtgebietes sind zu erhalten. Die Fleischervorstadt ist der größte natürlich gewachsene Vorstadtbereich der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die Bahnhofstraße stellt die nördliche, die Pfarrer-Wachsmann-Straße die westliche und die Bleichstraße die östliche Gebietsbegrenzung dar; während die Gützkower Straße den südlichen Abschluss bildet. Erste Ansätze sehr lockerer Bebauung gab es schon ausgangs des 18. Jahrhunderts an der Gützkower Straße. Bis 1810 entstand parallel dazu die erste künstlich angelegte Vorstadtstraße überhaupt, die Lange Reihe mit der gleichen lockeren Bebauung. Erste Ostwestverdingungen zwischen diesen Straßen waren die Burgstraße, die Neunmorgenstraße und die Wiesenstraße, die gleichzeitig die mittelalterlichen Gärten zwischen Bahnhofstraße, Pfarrer-Wachsmann-Straße und Gützkower Straße im Süden im Wesentlichen begrenzte. Als der Anschluss an die Eisenbahn 1863 und die gleichzeitige Einrichtung einer Eisenbahnhauptwerkstatt Wohnungsbedarf hervorrief, bot sich dieses Gartengelände mit vorgezeichneten Grundstücken für eine Wohnbebauung förmlich an. Innerhalb eines relativ rasterförmigen Straßennetzes, das die rechtwinklige Straßenführung der Altstadt im wesentlichen aufnahm und weiterführte, stellten sich die Straßenzüge mit charakteristischen traufständigen zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden als geschlossene Einheit dar, ohne dass hier schon städtebauliche Planungsabsichten vorlagen.

Mit dem raschen Wachstum der Universität im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts ergab sich neuerlicher Wohnungsbedarf für einen ausgeprägten Mittelstand. Dem trug die - typisch für die weiteren Bauphasen in der Fleischervorstadt - von Süden nach Norden an die Altstadt heranwachsende Wohnbebauung der Stein- und Arndtstraße Rechnung. Hier sind erste Planungsabsichten erkennbar, vor allem durch Festlegung von Baufluchtlinien, die hier im Gegensatz zum westlichen Teil -durch die Gartengänge- nicht mehr natürlich vorgegeben waren. Die Bebauung erfolgte traufständig zwei- bis viergeschossig mit steil- oder Pultdach und teilweise ausgeprägter Sockelzone. Putzgliederungselemente (Simse und Faschen) prägen häufig das Fassadenbild. Wohnfunktionen dominieren in den Häusern, während in den Hofanbauten auch kleine Handwerksbetriebe angesiedelt sind. Eine Anzahl Miethausensembles in der Burgstraße, Fuchsstraße, Steinstraße, Bleichstraße und Neunmorgenstraße, die durch den Spar- und Bauverein zwischen 1895 - 1914 errichtet worden sind, werden als bedeutende Bauensemble mit Denkmalcharakter bewertet. Die Fassaden dieser Gebäude zeigen zumeist eine stark gegliederte Verklinkerung bzw. stark gegliederte Putzgestaltungen.

In der nördlichen Arndtstraße und angrenzenden Straßen befinden sich im größeren Maße 2-3-geschossige Jugendstilhäuser, die für das Stadtensemble der Fleischervorstadt von besonderer Bedeutung sind. Diese Häuser sind mehr oder weniger auffällig gestaltet und stellen in diesen Straßenabschnitten den Hauptanteil der Gebäude dar.

#### *2. Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung*

In der Fleischervorstadt lebten per 31.12.1991 3850 Einwohner. Auch wenn keine detaillierten demographischen Daten vorliegen, kann doch als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplanung davon ausgegangen werden, dass die Struktur der Bevölkerung in etwa der der Gesamtstadt entspricht. Menge und Struktur der Bevölkerung bewirken eine gute und ausgewogene Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in der Innenstadt und damit eine städtebaulich anstrebenswerte Lebendigkeit. Mit der angestrebten Sanierung der Fleischervorstadt nach dem besonderen Städtebaurecht sind erhebliche Strukturänderungen verbunden. Bei den für die Erneuerung der Fleischervorstadt wichtigen Veränderungen müssen die Maßnahmen aber so ausgewogen sein, dass es nicht zu einer nachhaltigen, städtebaulich negativen Verdrängung der Bevölkerung bzw. wichtiger Bevölkerungsteile kommt. Diesem wichtigen Ziel soll unter anderem auch die Aufstellung einer Erhaltungssatzung unter Einbeziehung des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dienen.