BV-V/07/0058
Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Bebauungsplan Nr. 111 – Franz-Wehrstedt-Weg –, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Einbringer	*Datum*
Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	25.07.2019

Beratungsfolge		*Sitzungsdatum*	*Beratung*
Senat	Beratung	17.09.2019	N
Ortsteilvertretung Eldena	Beratung	01.10.2019	Ö
Ausschuss für Bau und öffentliche Ordnung	Beratung	15.10.2019	Ö
Hauptausschuss	Beratung	21.10.2019	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	04.11.2019	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 111 – Franz-Wehrstedt-Weg –, wie folgt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 111 – Franz-Wehrstedt-Weg – (Anlage 1) sowie dessen Begründung (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 111 – Franz-Wehrstedt-Weg – (Anlage 1) sowie dessen Begründung (Anlage 2) sind gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 111 – Franz-Wehrstedt-Weg –, einschließlich dessen Begründung, zu beteiligen.
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 111 – Franz-Wehrstedt-Weg **–** und dessen Begründung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Sachdarstellung

Für das Gebiet südwestlich der Straße Franz-Wehrstedt-Weg soll gemäß des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 08.04.2013 der Bebauungsplan Nr. 111 – Franz-Wehrstedt-Weg – nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
Das Plangebiet umfasst Teile der derzeitigen Wohnbaufläche im südwestlichen Bereich des Stadtteils „Eldena“ zwischen der Hainstraße und dem Friedhofsweg, südlich des Franz-Wehrstedt-Weges. Dieses hat eine Flächengröße von ca. 1,2 ha.

Unmittelbar südwestlich des Franz-Wehrstedt-Weges besteht eine viergeschossige Wohnzeile mit fünf Gebäudesegmenten, die eher unverhältnismäßig in der umgebenden und überwiegend kleinteilig strukturierten Einzelhausbebauung wirkt. Südlich schließt sich ein Garagenkomplex an. Die Wohngebäude einschließlich der zugeordneten Freianlagen sowie der Garagenkomplex befinden sich derzeit in Nutzung. In der westlichen Hälfte des Plangebietes befinden sich Gebäude eines ehem. Kindergartens einschließlich der zugeordneten Freiflächen. Die Bauteile stehen seit einigen Jahren leer und vermitteln den Eindruck eines städtebaulichen Missstands.

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der baulichen Vorprägung wurde die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche bleibt mit knapp 4.200 m² deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m². Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 29.05.2013 wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Hierbei wurde auf folgende Themen hingewiesen:

1. Schmale Zuwegung zum Plangebiet über eine unzureichend ausgebaute Stichstraße
2. Kritischer Bauzustand des Franz-Wehrstedt-Weges und der Hainstraße
3. Fehlende Stellplätze nach Realisierung des Vorhabens
4. Überlastetes Abwasser- und Entwässerungssystem im Gebiet
5. Mangelnde Lebens- und Wohnqualität aufgrund des hohen Verkehrsaufkommen nach Projektrealisierung

zu 1.
Entsprechend der vorliegenden Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans wird das Plangebiet vom Franz-Wehrstedt-Weg aus über eine bestehende Stichstraße erschlossen, die parallel zur bestehenden Wohnungsbauzeile nach Süden in den Blockinnenbereich führt.
Die zur Verfügung stehende befahrbare Straßenfläche hat nur eine geringe Gesamtbreite von weniger als 3,5 m. Dieser Straßenabschnitt soll um mind. 0,70 m verbreitert werden. Dies setzt eine Einigung zwischen der Eigentümergemeinschaft der Wohnzeile und dem Erschließungsträger voraus. Um ungewollten Begegnungsverkehr zu verhindern, werden im Norden und Süden des geraden Straßenabschnittes Begegnungsstellen geschaffen. Alternativ wurde die Einrichtung einer neuen Zufahrt entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze erwogen. Damit wäre die derzeitige Trennung der Gärten von den dazugehörenden Wohngebäuden aufgehoben. Aufgrund der spezifischen Eigentumsverhältnisse sowie der zu erwartenden Schwierigkeiten beim Flächentausch wurde diese Lösung jedoch nicht weiter verfolgt.

zu 2.
Der gewünschte Straßenausbau des Franz-Wehrstedt-Weges und der Hainstraße hat derzeit keine hohe Priorität bei den städtischen Baumaßnahmen

zu 3.
Die durch die Überplanung wegfallenden Garagen und Stellplätze werden durch den Vorhabenträger ersetzt.

zu 4.
Nach Aussage des Abwasserwerks Greifswald ist die Schmutzwasserleitung, die sich direkt vor der Wohnzeile befindet, sanierungsbedürftig, kann aber als private Anschlussleitung für das Wohnhaus bestehen bleiben. Die Regenwasserleitung liegt in der Straße Franz-Wehrstedt-Weg und kann je nach Bedarf vergrößert werden. Der Ablauf zur Vorflut hat bisher gut funktioniert und keine Rückstauereignisse verursacht.

zu 5.
Das zukünftige Verkehrsaufkommen (135 Kft/24 h) liegt in einer sehr niedrigen Größenordnung und ist aus verkehrsplanerischer und städtebaulicher Sicht vertretbar.

Die Grundstücke 75/1 und 75/2 sind im privaten Gemeinschaftseigentum und sind der o.g. Wohnzeile zugeordnet. Die weiteren Grundstücke (außer Haupterschließungsstraße) gehören einem privaten Projektentwickler, der das Vorhaben entsprechend der Angaben des Bebauungsplans realisieren möchte.
Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung 4 kleinteiliger Geschosswohnungsbauten mit insgesamt bis zu 20 Wohneinheiten (WA2) sowie rund 12 Ein- oder Zweifamilienhäuser als Einzel-/Doppelhäuser (WA1) geschaffen werden. Die vorhandene Wohnzeile soll als familienfreundliches Wohnquartier weiterhin bestehen.
Durch die Überbauung des Bebauungsplangebietes werden die derzeitigen Garagen und umliegenden Freiflächen für Stellplätze wegfallen. Als Ersatz hierfür sind bis zu 42 Stellplätze für die Bestandsbebauung vorzusehen. 33 davon sollen im Norden des Plangebiets direkt am Franz-Wehrstedt-Weg errichtet werden. Weitere 9 Stellplätze werden im südlichen Teil des Plangebietes angeordnet.

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan kann damit als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt angesehen werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich. Ferner wurde dieser Bereich im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030plus als Wohnbaufläche 1. Priorität beschrieben.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird die Fällung von Einzelbäumen erforderlich. Hierbei handelt es sich um Baumarten wie Trauerweide, Birke, Kiefer Fichte, Weißdorn sowie Obstgehölzen (Pflaume). Unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bzw. des Alleenerlasses M-V liegt der Verlust bei 22 Stück Einzelbäume. Diese müssen nach ersten Berechnungen durch 35 neue Baumpflanzungen ersetzt werde. Ein Teil davon (15 Bäume) werden im Plangebiet ausgeglichen. Für den verbleibenden Teil wird seitens des Vorhabenträgers eine Ausgleichszahlung geleistet.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

	Teil-haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Anlage/n

1 Bebauungsplan 111

2 Begründung

3 Anlage zur Begründung