



Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - ; Satzungsbeschluss

<i>Einbringer</i> Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 25.07.2019
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	12.08.2019	N
Ausschuss für Bau und öffentliche Ordnung	Beratung	27.08.2019	Ö
Hauptausschuss	Beratung	02.09.2019	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	16.09.2019	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - wie folgt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und beschließt, wie im Abwägungsprotokoll der Anlage 1 aufgeführt.
Der Oberbürgermeister wird die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis setzen.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V, S. 331), beschließt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Bebauungsplan Nr. 108 - Martin-Andersen-Nexö-Platz - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - wird in der vorliegenden Fassung vom Juli 2019 gebilligt (Anlage 3).
4. Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachdarstellung

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - liegt im nördlichen Bereich der Fettenvorstadt zwischen der Grimmer Straße und dem Graben 22 Z/002 (ehem. Aalbruch).

Dieser wird im Norden durch den vorgenannten Graben und die bestehenden Gewerbefläche, im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung und einige Einzelhandelseinrichtungen begrenzt. Im Süden tangiert die bestehende Wohnbebauungs- und Gewerbefläche und im Westen eine freie Fläche.

Mit dem Ziel einer städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Plangebietes hat die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald einen Beschluss (B584-21/17) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - am 17.07.2017 gefasst. Hiermit sollen bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes aufgrund des steigenden Wohnbedarfs in Greifswald geschaffen werden. Vorgesehen sind 4 kleinteilige Geschosswohnungsbauten mit insgesamt bis zu 48 Wohneinheiten (WA1) sowie 1 Einzel- / Doppelhaus (WA2) mit max. 2 Wohneinheiten.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zusammengefasst ist. Die Ergebnisse der Fachgutachten zum Artenschutz und zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind eingeflossen.

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine bau-, betriebs- und/oder anlagenbedingten Verbotverletzungen zum Artenschutz zu erwarten. Als Kompensationsmaßnahme sind je Grundstück ein Laubbaum zu pflanzen, zusätzlich ab einer Grundstücksgröße von 500 m² pro angefangene 300 m² ein weiterer Laubbaum. Darüber hinaus sollen 5 Laubbäume im Plangebiet gepflanzt werden. Zur Grüngestaltung des Gebietes wurden im Bebauungsplan die Herstellung von Pflanzstreifen und Hecken festgesetzt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Februar/März 2018. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 22.10.2018 gefasst. Im Dezember 2018/Januar 2019 erfolgte die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.11.2018 um eine Stellungnahme gebeten.

Im Bebauungsplanentwurf wurde eine Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt. Aufgrund des aktuellen Höhenplans der Erschließungsstraße liegt aber die tatsächliche Gebäudehöhe zwischen 9,29 m und 9,47 m je nach Lage. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Erhöhung bis zu 0,50 m vertretbar. Daher wird eine max. Gebäudehöhe von 9,50 m in der B-Plansatzung festgesetzt.

Im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) sind die Anregungen/Hinweise der zum jetzigen Zeitpunkt noch relevanten Stellungnahmen zum Vorentwurf sowie die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf aufgeführt und die öffentlichen und privaten Belange abgewogen worden. Den abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen wurde gefolgt, teilweise gefolgt bzw. nicht gefolgt.

Letzteres betrifft die Anregungen der Bürger hinsichtlich der Flächengröße des öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet und der bereits im Rahmenplan Fettenvorstadt vorgeschlagenen Planungsansätze.

In der Abwägung wird auf den steigenden Bedarf an neuen Wohnungen im innerstädtischen Bereich hingewiesen und ergänzt, dass der geplante Spielplatz mit 200 m² Nutzfläche für Kleinkinder angemessen ist. Spielplätze für größere Kinder und Jugendliche haben einen höheren Platzbedarf, der im Plangebiet aufgrund der wenigen verfügbaren Flächen nicht gedeckt werden

kann. Die umliegenden Freiflächen können von Kindern und Jugendlichen aufgrund kurzer Distanzen fußläufig erreicht werden. Ebenso wird ausgeführt, dass der Rahmenplan Fettenvorstadt viele planerische Anregungen beinhaltet, jedoch keinen rechtlich verbindlichen Charakter besitzt. Er bildet die Grundlage zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Aus diesem kann der Bebauungsplan entwickelt werden.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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 Abwägungsprotokoll
- 2 Plansatzung
- 3 Begründung
- 4 Anlage 3a Bestands- und Konfliktplan

- 5 Anlage 3b Maßnahmenplan Umweltbericht
- 6 Anlage 3c Artenschutz Brutvogelkartierung
- 7 Anlage 3d Schallschutzgutachten
- 8 Anlage 3e Verkehrsabschätzung