BV-V/07/0127
Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald; Aufstellungsbeschluss

Einbringer	*Datum*
60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	25.11.2019

Beratungsfolge		*Sitzungsdatum*	*Beratung*
Senat	Beratung	10.12.2019	N
Ortsteilvertretung Innenstadt	Beratung	08.01.2020	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	14.01.2020	Ö
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit	Beratung	16.01.2020	Ö
Hauptausschuss	Beratung	20.01.2020	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	03.02.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 – Südlich Fontanestraße - wie folgt:

1. Für das Gebiet angrenzend an die Bebauungspläne Nr. 25 – Fontanestraße – und Nr. 110 – Südlich Chamissostraße - (Abgrenzung gem. Anlage 1), soll gemäß § 2 Absatz 1 i.V.m. § 1 Absatz 8 BauGB Baugesetzbuch (BauGB) der Bebauungsplan Nr. 118 – Südlich Fontanestraße - aufgestellt werden. Ziel des Bebauungsplans, ist die Schaffung eines Wohngebiets zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs, orientiert an der Nachfrage für Eigenheime. Die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplans erfolgt über die Heinrich-Heine-Straße in Erweiterung der Stadtrandsiedlung.

2. Der Aufstellungsbeschluss beinhaltet einen Teilbereich der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 – Südlich Chamissostraße - befindet. Damit wird das Ersetzen der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 110 durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 118 vorbereitet.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB soll durch einen öffentlichen Aushang erfolgen, mit dem über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten ist.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – zwecks Deckung des dringenden Wohnbedarfs.
Der Geltungsbereich des Plangebiets grenzt südlich an den Bebauungsplan Nr. 25 – Fontanestraße – und westlich an den Bebauungsplan Nr. 110 – Südlich Chamissostraße – (siehe Anlage 1). Die ca. 4,6 ha große intensiv, landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet sich im Eigentum der UHGW. Im westlichen Bereich befinden sich zu erhaltende Anlagen, d.h. die Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) für den Regenwassersammler Süd und deren Auslaufbauwerk in das Trockenbecken Brandteichgrabenniederung.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der UHGW als Teil der Wohnbaufläche – F 38.1 Herrenhufen Nord - dargestellt. Die Fläche tangieren mehrere unterirdische, überörtliche Leitungen.

Planungsziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebiets. Es sind ausschließlich Eigenheime als Einzel-, Doppel- und/oder Reihenhäusern I- bis II-geschossig in offener Bauweise geplant.

Der Wohnbedarf der UHGW zeichnet sich in Auswertung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) Greifswald 2030plus (2017) durch die Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäusern wie auch durch die Nachfrage nach Sozial- und Mietwohnungen als Geschosswohnungsbau aus.
Gemäß Haushalts- und Wohnungsmarktprognose des ISEK Greifswald 2030plus besteht bis 2030 ein Neubaubedarf in Höhe von 2.962 Wohneinheiten (WE). Dabei wird eine Differenzierung zwischen den Wohnungsmarktsegmenten Geschosswohnungsbau (MFH) und Eigenheim (Ein- und Zweifamilienhäuser) (EZFH) berücksichtigt. Der Neubaubedarf für den MFH beträgt 1.925 WE, für die EZFH 1.037 WE. Die Fläche 38.1 - Herrenhufen Nord ist in der Wohnbauflächenpriorisierung des ISEK in der Kategorie „1. Priorität“, d.h. vorrangig mit Planungsrecht zu versehen und zu erschließen, ausgewiesen.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 118 ist konzeptabhängig die Schaffung von ca. 34 bis 78 Wohneinheiten möglich.

Die äußere Erschließung für Kfz soll über die Heinrich-Heine-Straße (Anlieger-/Erschließungsstraße) über die Stadtrandsiedlung erfolgen.
Das neue Wohngebiet soll mit einen Fuß- und Radweg an die Theodor-Fontane-Straße angebunden werden.
Der Vorentwurf des Bebauungsplans ist in Varianten zu erarbeiten.

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebiets befinden sich unterirdische überörtliche Leitungen, wie u.a. sechs 20 kV-Leitungen, eine Gasdruckleitung und der Regenwassersammler Süd. Die einzuhaltenden Abstände bzw. die Umverlegung der Leitungen ist im weiteren Verfahren zu klären.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu ermitteln und auszugleichen, möglichst mit der Zielstellung, die fast ausgeräumte Kulturlandschaft neu zu strukturieren. So könnte das Plangebiet mit Grünzügen zur bestehenden Bebauung, zur Verlängerung der Heinrich-Heine-Straße sowie zu den Ackerflächen gesäumt werden.

Mittelfristig ist die Verlängerung der Herrenhufenstraße mit Anbindung an die Gemeinde Hinrichshagen (Loitzer Landstraße) als Gemeindeverbindungsstraße

geplant. Vorsorglich ist bereits der Verkehrslärmschutz der geplanten Gemeindeverbindungsstraße im Bebauungsplan Nr. 118 zu betrachten.

Die Heinrich-Heine-Straße ist südlich der Schillerstraße, auch wenn Teilbereiche bereits ausgebaut sind, insgesamt in einem nicht guten Ausbauzustand. Nach erfolgter Sanierung der Trinkwasserleitung sollte ein Ausbau der Straße angestrebt werden.

Der Aufstellungsbeschluss beinhaltet einen Teilbereich der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 - Südlich Chamissostraße - befindet. Die Überplanung des als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftsweg/Fuß- und Radweg festgesetzten Bereichs ist erforderlich, um das zukünftige Wohngebiet über die Heinrich-Heine-Straße auch für den Individualverkehr erschließen zu können. Damit wird das Ersetzen der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 110 durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 118 vorbereitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgt durch einen öffentlichen Aushang. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

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				

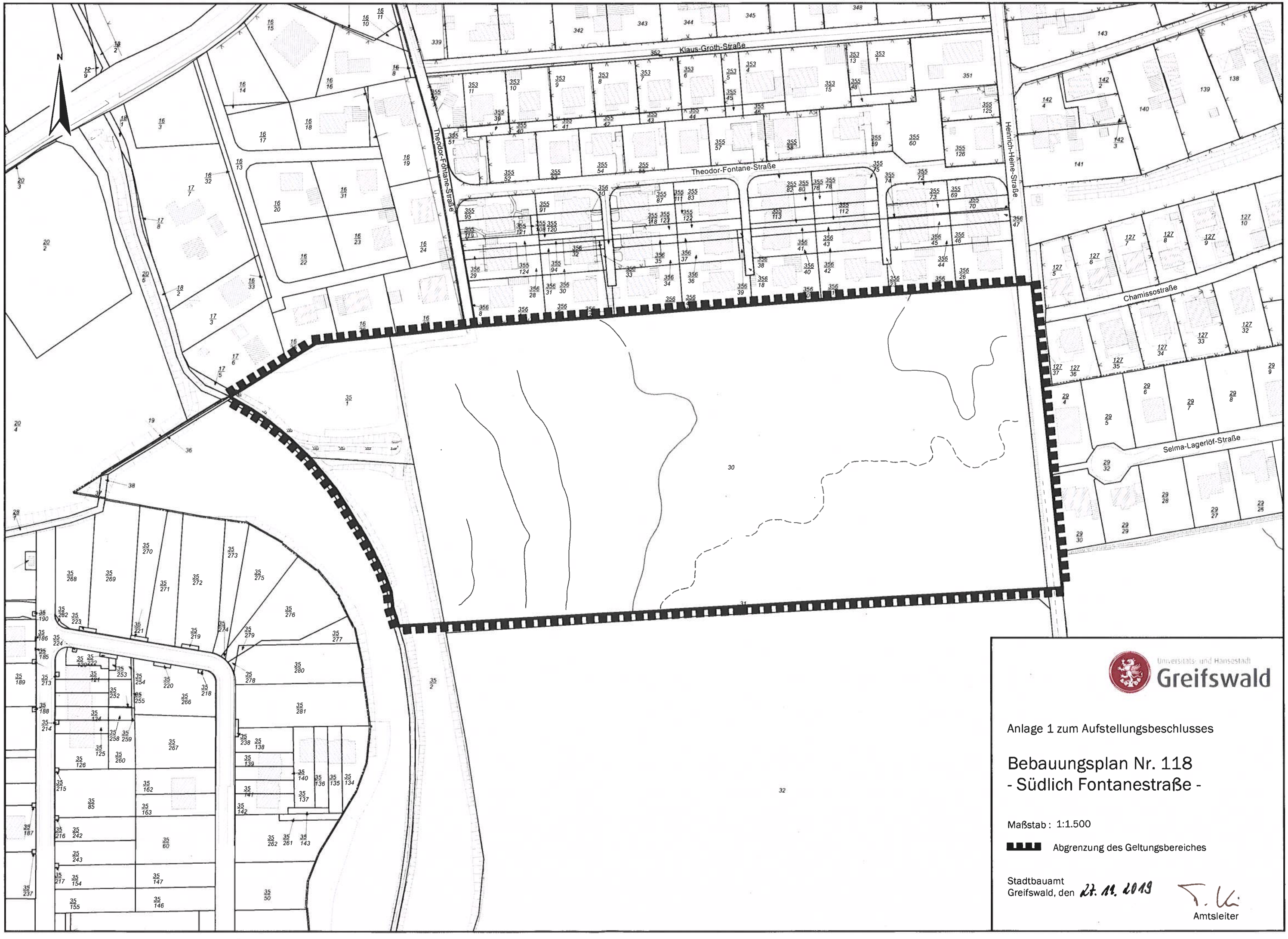
	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	nein

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

Anlage/n

1 Abgrenzung des Geltungsbereichs öffentlich



Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Anlage 1 zum Aufstellungsbeschlusses

Bebauungsplan Nr. 118
- Südlich Fontanestraße -

Maßstab : 1:1.500

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Stadtbauamt
Greifswald, den 27. 11. 2019

Amtsleiter