



Bebauungsplan Nr. 119 - Koitenhagen Süd - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald; Aufstellungsbeschluss

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 26.11.2019
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	10.12.2019	N
Ortsteilvertretung Schönwalde II und Groß Schönwalde	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
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit	Beratung	12.03.2020	Ö
Hauptausschuss	Beratung	16.03.2020	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	30.03.2020	Ö
Eilentscheidung des Oberbürgermeisters	Entscheidung		N

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 - Koitenhagen Süd - wie folgt:

1. Für das Gebiet östlich der Anklamer Landstraße, südlich des Bebauungsplans Nr. 109 - Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße - angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 13 - Am Eisenpark - (Abgrenzung gemäß Anlage 1), soll gemäß § 2 Absatz 1 i.V.m. § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) der Bebauungsplan Nr. 119 - Koitenhagen Süd - aufgestellt werden. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohngebieten in Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 13 - Am Eisenpark - zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs. Die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplans erfolgt über die Anklamer Landstraße und zusätzlich mit Anschluss an die Straße Am Eisenpark.

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

3. Mit dem Investor ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Sachdarstellung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 - Koitenhagen Süd - zwecks Deckung des dringenden Wohnbedarfs.

Der Geltungsbereich des Plangebiets grenzt südlich an den Bebauungsplan Nr. 109 - Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße - und westlich an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 13 - Am Eisenpark -. Westlich ist der Geltungsbereich durch die Anklamer Landstraße und südlich durch den Fuß- und Radweg zwischen Groß Schönwalde und Eldena begrenzt (siehe Anlage 1). Die ca. 21,4 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche ist Bestandteil der ehemaligen Gewächshausanlage der ehemaligen Gut Gartenbau Greifswald GmbH.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der UHGW größtenteils als Wohnbaufläche (Nr. 26) und zum Teil als gemischte Baufläche sowie angrenzend an die Anklamer Landstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Planungsziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohngebieten zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs gemäß § 1 Absatz 6 BauGB.

Der Wohnbedarf der UHGW zeichnet sich in Auswertung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) Greifswald 2030plus (2017) durch die Nachfrage an Ein- und Zweifamilien-häusern 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.

Gemäß Beschluss B736-28/18 der Bürgerschaft vom 02.07.2018 erfolgte die Änderung der Wohnbauflächen-Priorisierung für den Bereich - Koitenhagen Süd - (FB 13.3 gemäß Karte 21 im ISEK, S. 174 - ehem. B13.3) aus der Kategorie „Zweite Priorität“ in die Kategorie „Erste Priorität“, d.h. vorrangig mit Planungsrecht zu versehen und zu erschließen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 119 - Koitenhagen Süd - soll Baurecht für Eigenheime als auch für Mietwohnungen im Segment Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung eines mind. 30 %-igen Anteils für sozialen Wohnungsbau oder bezahlbaren Wohnraum gem. Bürgerschaftsbeschluss B863-33/19 vom 29.04.2019 geschaffen werden. Es zeichnet sich nach den aktuellen städtebaulichen Vorstellungen des Investors ein Wohnbaupotential von ca. 140 WE im Segment Eigenheim (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) und ca. 250 WE im Segment Geschosswohnungsbau (Miet- und Eigentumswohnungen) ab.

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebiets ist eine mehrgeschossige Bebauung zum Teil auch als gemischte Nutzungen anzustreben. Bedarf für ein eingeschränktes Gewerbegebiet wird derzeit nicht gesehen. Die Bebauungsdichte ist in südliche und östliche Richtung zum Ortsrand aufzulösen, es sind entsprechend der Nachfrage vornehmlich Einfamilienhausgrundstücke in offener Bauweise zu planen.

Die Erforderlichkeit von sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie einer Kindertagesstätte, und weiterer Gemeinbedarfseinrichtungen, möglichst zentral im Plangebiet, ist zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt dezentral zur Innenstadt, bietet allerdings günstige verkehrstechnische Bedingungen für die äußere Erschließung und ist, bei Bündelung der Lieferzufahrt des Fachmarktzentrums Anklamer Landstraße, mit einer Anbindung an die Anklamer Landstraße zu erschließen. Mit der Wiederherstellung des ursprünglichen Gewässerlaufs des Ketscherinbachs und der bevorstehenden Erschließung des Bebauungsplans Nr. 13 - Am Elisenpark - tätigt die UHGW bereits Infrastrukturmaßnahmen, die die Regenentwässerung sichern sowie die verkehrs- und medientechnische Erschließung an die Straße Am Elisenpark vorbereiten. Für die verkehrliche Anbindung an den Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - ist zu beachten, dass die Verkehrsführung innerhalb des Plangebiets für Kfz so zu gestalten ist, dass Schleichverkehre zur Umfahrung der mittels Ampel geregelten Kreuzungen in der Anklamer Landstraße umwegig und somit unattraktiv sind. Städtebaulich soll das neue Wohngebiet durch Fuß- und Radwegenetze zum Einkaufszentrum, zu den Ortsteilen Groß Schönwalde, Eldena und Schönwalde II eingebunden werden. Zielstellung ist dabei, die Ausbildung einer zentralen Achse innerhalb des Bebauungsplans Nr. 119 mit einer direkten fußläufigen Verbindung über das Fachmarktzentrum (Bebauungsplan Nr. 109) bis zum Einkaufszentrum „Elisenpark“.

Eine städtebauliche Zäsur zum Ortsteil Groß Schönwalde mit einer prägenden Grünfläche zur geplanten Bebauung im Bebauungsplan Nr. 119 ggf. auch mit Aufnahme des Fuß- und Radweges zwischen Groß Schönwalde und Eldena ist anzustreben. Dieser Grünbereich soll einen Biotopverbund zur Naturwaldzelle Elisenhain und zur Stärkung der östlich angrenzenden Maßnahmefläche für den Artenschutz innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans Nr. 13 - Am Elisenpark - ermöglichen.

Für die völlig ausgeräumte Landschaft sind auch im Inneren des Plangebiets neue Grünstrukturen zu entwickeln.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu ermitteln und entsprechend auszugleichen. Zum Schutz der o.g. Maßnahmefläche sind die erforderlichen Abstände und Vorkehrungen einzuhalten.

Zum Schutz der gesunden Lebensverhältnisse ist der Verkehrs- und Gewerbelärm, insbesondere zur Anklamer Landstraße und zum Fachmarktzentrum zu betrachten und einer städtebaulichen Lösung zuzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss beinhaltet einen Teilbereich, der sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 13 - Am Elisenpark - befindet. Die Überplanung dieser Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist, wird erforderlich, um das zukünftige Wohngebiet über die Straße Am Elisenpark anbinden zu können.

Im weiteren Verfahren wird auch die Überplanung von Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 109 für die Bündelung der Zufahrt von der Anklamer Landstraße und zur Schaffung einer zentralen fußläufigen Achse erforderlich sein.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans ist in Varianten zu erarbeiten.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur verbindlichen Bauleitplanung geändert werden, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung des vornehmlichen Planungsziels des Bebauungsplans - die Schaffung von Wohngebieten - zur Änderung der Darstellung der gemischten Baufläche bzw. zum Entfall des eingeschränkten Gewerbegebiets führen könnte.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich in privatem Eigentum. Mit dem Eigentümer/Investor ist ein städtebaulicher Vertrag zur Erarbeitung des Bebauungsplans abzuschließen. Darüber hinaus ist zur Sicherung der Erschließung vor Rechtskraft des Bebauungsplans mit dem Investor ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

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 Plan Abgrenzung des Geltungsbereichs öffentlich
- 2 Eilentscheidung des Oberbürgermeisters vom 27.03.2020 öffentlich