**BV-V/07/0508**
Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

# Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße -, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

| *Einbringer/in* | *Datum* |
|---|---|
| 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde | 16.11.2021 |

| *Beratungsfolge* | | *Sitzungsdatum* | *Beratung* |
|---|---|---|---|
| Ortsteilvertretung Innenstadt (OTV In) | Beratung | 12.01.2022 | Ö |
| Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK) | Beratung | 18.01.2022 | Ö |
| Hauptausschuss (HA) | Beratung | 31.01.2022 | Ö |
| Bürgerschaft (BS) | Beschlussfassung | 21.02.2022 | Ö |

## Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - wie folgt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) wird beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung (Anlage 2) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118 - Südlich Fontanestraße -, einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht, zu beteiligen.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 118 - Südlich Fontanestraße - (Anlage 1), dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, sind ortsüblich bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen.

## Sachdarstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 118 - Südlich Fontanestraße – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten, geeignet für Eigenheime als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, geschaffen werden. Es soll eine Wohnbaukapazität von ca. 50 Wohnungen erreicht werden.
Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungs-plans Nr. 118 – Südlich Fontanestraße – im Südwesten der Stadt

ergänzend zu weiteren Bebauungsplänen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs beizutragen.
Der Wohnraumbedarf der UHGW umfasst in Auswertung des Integrierten Stadtentwicklungs-konzepts (ISEK) Greifswald 2030plus sowohl Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau als auch Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäusern.
Der ca. 4,1 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 (Plangebiet) liegt südlich bzw. südwestlich der Stadtrandsiedlung und östlich der Chausseesiedlung der Gemein-de Hinrichshagen. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es wird als erster Teil der weiteren Entwicklung der südlich der Stadtrandsiedlung gelegenen Wohnbauflächen im Südosten der Stadt betrachtet, welche im Flächennutzungsplan und im ISEK Greifswald 2030plus enthalten sind.
Die äußere Erschließung des Gebiets für Kraftfahrzeuge soll zunächst von der Stadtrandsiedlung über die von Norden verlaufende Heinrich-Heine-Straße (Anlieger-/ Erschließungsstraße) erfolgen.
Der Bebauungsplan enthält als Option eine Straßenanbindung von Süden.
Dort ist eine Gemeindeverbindungsstraße zwischen der Herrenhufenstraße und der Chausseestraße in Hinrichshagen oder gegebenenfalls eine alternative Verkehrslösung vorgesehen. Die Planung dieser Straße ist nicht Teil des Bebauungsplans und wird unabhängig vom Bebauungsplan in Vorbereitung der im Süden vorgesehenen Wohnbauflächen erfolgen. Wenn diese Lösung zum Tragen kommt, soll die verkehrlichen Nutzung der Anbindung des Plangebiets an die Heinrich-Heine-Straße eingeschränkt werden. Gegenüber dem Vorentwurf wurde der räumliche Geltungsbereich im Westen verkleinert, um Überschneidungen mit dem Plangebiet der potentiellen Gemeindeverbindungsstraße zu vermeiden.
Das Plangebiet soll mit mehreren Fuß- und Radwegen an das bebaute und unbebaute Umfeld angebunden werden, u.a. nach Norden an die Theodor-Fontane-Straße. Ein Teil dieser Wege soll gleichzeitig dem landwirtschaftlichen Verkehr dienen können.

Im Norden und Osten ist eine Grünzäsur zur Stadtrandsiedlung vorgesehen, welche sich von der zu erweiternden Streuobstwiese bis zu einem neu anzulegenden Spielplatz erstreckt. Mit Obstbaumpflanzungen, die einen Wiesenweg begleiten, sollen Aufenthaltsqualitäten ermöglicht werden. Bei der Bemessung der Grünflächen sind die dort verlaufenden unterirdischen Haupt-leitungen der Versorgung (Mittelspannungs- und Gashochdruckleitungen) berücksichtigt.
Weitere unterirdische Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung queren das Plangebiet mit dem Regensammler Süd etwa mittig in Ost-West-Richtung und mit einer Trinkwasserhauptleitung im Verlauf der Heinrich-Heine-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 beinhaltet Teilbereiche der Heinrich-Heine-Straße, welche in den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne
- Nr. 90 - Westliche Herderstraße - (Satzungsbeschluss am 25.10.2004, B71-05/04) und
- Nr. 110 – Südlich Chamissostraße - (Satzungsbeschluss am 16.02.2015, B144-05/15)
liegen. Daher werden Festsetzungen dieser beiden Bebauungspläne durch Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 118 ersetzt.
Eine Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist nicht erforderlich.
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 03.02.2020 (BV_V/07/0127) gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs im Stadtbauamt vom 08.03.2021 bis einschließlich 12.04.2021 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.03.2021 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelt-prüfung, aufgefordert worden.
Im Ergebnis der vorläufigen Auswertung von Stellungnahmen wird mit den abgebildeten Verkehrsflächen bereits als Option eine Straßenanbindung von Süden von der vorgesehenen Gemeindeverbindungsstraße nach Hinrichshagen oder einer alternativen Verkehrslösung vorbereitet. Wenn diese Lösung zum Tragen kommt, soll die verkehrlichen Nutzung der Anbindung an die Heinrich-Heine-Straße eingeschränkt werden (als Fuß-, Rad- und Landwirtschaftsweg).
Ebenfalls im Ergebnis der vorläufigen Auswertung von Stellungnahmen wird zur Verringerung möglicher Auswirkungen von Starkregenereignissen oder Schneeschmelzen die Festsetzung getroffen, dass bei den Ausgleichsflächen AF 3 die Pflanzflächen zur Niederschlagswasserrückhaltung muldenförmig auszubilden sind. Der Minderung der Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens bzw. der Rückhaltung von Niederschlagswasser dient auch die festgesetzte geringere Überbaubarkeit der Grundstücke mit Nebenanlagen.

## 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 | | | | | |

## Auswirkungen auf den Klimaschutz

| Ja, positiv | Ja, negativ | Nein |
|---|---|---|
| X | X | |

**Begründung:**
Nachteilige Wirkungen auf das Klima ergeben sich infolge der Bebauung aus den Veränderungen des Mikroklimas bzw. der Verringerung der Kaltluftbildung über Ackerflächen. Dies wird durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gemindert, so dass die Auswirkungen auf das Klima als wenig erheblich eingeschätzt werden. Die vorgesehene Durchgrünung mit Baum- und Heckenpflanzungen bewirkt eine Dämpfung der Temperatur an Hitzetagen. Auch bei einer Reihe von weiteren Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften werden Aspekte des klimasensiblen Bauens berücksichtigt. Die Wohnbauflächen sind kompakt ausgewiesen. Die Flächenversiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt. Da alle Gebäude mit Flachdächern bzw. mit Dachneigungen bis 25% festgesetzt sind, kann bei Verwirklichung von Dachbegrünungen ein wirksamer Beitrag zur Regenwasseraufnahme und Regenwassernutzung geleistet werden. Die festgesetzten Dachformen und zulässigen Höhen ermöglichen in ortsbildverträglicher Weise aktive und passive Sonnenenergienutzung sowie Windenergienutzung. Durch die Anbindung des Plangebiets mit mehreren Fuß- und Radwegen wird eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ermöglicht, was mit geringerer verkehrsbedingter $CO_2$-Emission einhergeht. Nähere Erläuterungen in der Begründung des Bebauungsplans sind insbesondere in den Punkten 4.6.3 - Klimaschutz und Klimaanpassung sowie 4.6.4 - Energieeffizienz und erneuerbare Energien enthalten.

**Anlage/n**

| | |
|---|---|
| 1 | B118_Entwurf_2021-11-17_Anlage_1_Plan öffentlich |
| 2 | B118_Entwurf_2021-11-17_Anlage_2_Begruendung öffentlich |
| 3 | B118_Entwurf_2021-11-17_Anlage_2_Begruendung_Anlage_1_1_Biotoptypenkartierung öffentlich |
| 4 | B118_Entwurf_2021-11-17_Anlage_2_Begruendung_Anlage_1_2_E-A-Bilanzierung öffentlich |
| 5 | B118_Entwurf_2021-11-17_Anlage_2_Begruendung_Anlage_2_1_Plan_Maßnahmenflächen_Ausgleich öffentlich |
| 6 | B118_Entwurf_2021-11-17_Anlage_2_Begruendung_Anlage_2_2_Pflanzplan_Hecke_AF_3 öffentlich |
| 7 | B118_Entwurf_2021-11-17_Anlage_2_Begruendung_Anlage_2_3_Liste_rezenter_Obstgehölze öffentlich |
| 8 | B118_Entwurf_2021-11-17_Anlage_2_Begruendung_Anlage_3_1_Artenschutzrechtlicher_Fachbeitrag öffentlich |
| 9 | B118_Entwurf_2021-11-17_Anlage_2_Begruendung_Anlage_3_2_Karte_Brutvogelkartierung öffentlich |
| 10 | B118_Entwurf_2021-11-17_Anlage_2_Begruendung_Anlage_3_3_Erläuterungen_Brutvogelkartierung öffentlich |
| 11 | B118_Entwurf_2021-11-17_Anlage_2_Begruendung_Anlage_4_Staedtebauliches_Konzept öffentlich |
| 12 | B118_Entwurf_2021-11- |

17_Anlage_2_Begruendung_Anlage_5_Schalltechnische_Untersuchung
öffentlich