

**BS-Beschluss öffentlich**  
**B440-28/07**

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 04/751  
 Erfassungsdatum: 11.09.2007

**Beschlussdatum:**  
**05.11.2008**

**Einbringer:**

**Dez. II, Amt 60**

**Beratungsgegenstand:**

**B.-Plan Nr. 80 - Nördliche Grimmer Straße**  
**- Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	18.09.2007	8.6				
Bau- und Umweltausschuss	09.10.2007	4.5		10	0	0
OTV Innenstadt	17.10.2007	5.1		5	0	1
Hauptausschuss	22.10.2007	3.15		11	0	1
Bürgerschaft	05.11.2007	5.12		31	0	3

Egbert Liskow  
 Präsident

**Beschlusskontrolle:**

Bau- und Umweltausschuss

Termin:

Mai 2008

**Haushaltsrechtliche Auswirkungen?**

**Nein**

Haushalt

Haushaltsjahr

**Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 80 – Nördlich Grimmer Straße - wie folgt:

1. Für das Gebiet - Nördlich Grimmer Straße - (Abgrenzung gemäß Anlage 1) soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Absatz 1 i. V. m. § 13a Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, das Plangebiet, das sich z.Z. als Gewerbebrache darstellt, als Allgemeines Wohngebiet für betreutes, altengerechtes Wohnen zu entwickeln.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 i. V. m. § 13a Absatz 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

### **Sachdarstellung/ Begründung**

Zur Widernutzbarmachung einer Fläche nördlich der Grimmer Straße soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Diese Fläche war im Eigentum eines Baubetriebes und teilweise bebaut und versiegelt. Inzwischen ist die Fläche beräumt, die Gebäude größtenteils abgerissen. Der neue Eigentümer, ein in Grimmen ansässiger Bauunternehmer und Projektentwickler, beabsichtigt auf der Fläche die Errichtung von Häusern für das Altengerechte Wohnen.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes, welches vom Investor der Stadt Greifswald vorgelegt worden ist, sollen dabei in die zu errichtenden Häuser 3 bis 5 Wohneinheiten mit je ca. 60 qm Wohnfläche integriert werden. Je Wohneinheit stehen neben Wohnzimmer (ca. 24 qm) und Schlafzimmer (ca. 10 qm) dabei auch Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum und Flur den künftigen Bewohnern zur Verfügung. Bei vollständig eingeschossiger Bebauung könnten so 50 altengerechte Wohnungen entstehen. Um jedoch auch hinsichtlich unerwartet hoher Nachfrage reagieren zu können, hält es der Investor nicht für ausgeschlossen, Teile der Bebauung auch 2-geschossig zu realisieren.

Neben der technischen Ver- und Entsorgung soll die verkehrliche Anbindung der entstehenden Seniorenwohnanlage über die Grimmer Straße erfolgen. Aufgrund der besonderen Ansprüche der zukünftigen Anwohner wird seitens des Investors der Bau einer Privatstraße mit Wendeeinrichtung angestrebt. Sowohl im Hinblick auf die Verkehrssicherheit aber auch im Hinblick auf die notwendige Wohnruhe wird die Realisierung einer öffentlichen Straße mit Erschließungsfunktion für benachbarte Baugebiete für nicht günstig gehalten.

Bezüglich des Gesamtvorhabens und des zur Verfügung stehenden Grundstückes ist einzuschätzen, dass eine Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht möglich ist. Dies bedeutet, dass es für die Umsetzung des Vorhabens einer konkretisierenden Bauleitplanung bedarf. Aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten der Vorhabensfläche wird die Anwendung des § 13 a - Bebauungspläne der Innenentwicklung favorisiert.

Die Entwürfe zum Bebauungsplan sollen durch den Investor auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages erarbeitet werden.

Ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m<sup>2</sup> beträgt und weder Vorhaben, die eine

Umweltverträglichkeitsprüfung begründen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Schützgüter bestehen. Das Plangebiet ist ca. 12 700 m<sup>2</sup> groß und es werden auch keine Beeinträchtigungen der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Schützgüter gesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB wird gemäß § 13a i. V. m. § 13 Absatz 3 BauGB abgesehen.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 80 – Nördlich Grimmer Straße - ist gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 3 darauf hinzuweisen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, und
2. dass sich die Öffentlichkeit im Stadtbauamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Anlage 1: Plan der Abgrenzung des Geltungsbereiches

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf

**(Die Anlagen lagen den beratenden/beschließenden Gremien vor und sind im Ratsinformationssystem unter Anlagenrecherche zu finden.)**

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Bürgerschaft: 43

davon anwesend: 34

Ja-Stimmen: 31

Nein-Stimmen: 0

Stimmenthaltungen: 3

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern waren keine Mitglieder der Bürgerschaft von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Greifswald, den

Dr. König  
Oberbürgermeister