

**BS-Beschluss öffentlich
 B82-03/09**

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 05/91
 Erfassungsdatum: 09.09.2009

**Beschlussdatum:
 02.11.2009**

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 - Gut Koitenhagen-
 Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Verhandelt - beschlossen						
Senat	15.09.2009	8.9				
Ausschuss für Bauwesen und Umwelt	06.10.2009	8.2		12	0	0
Hauptausschuss	19.10.2009	3.14	auf TO der BS gesetzt	13	0	0
Bürgerschaft	02.11.2009	6.9		30	0	1

Egbert Liskow
 Präsident

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?	Haushalt	Haushaltsjahr
Nein		

Beschlussvorschlag

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 – Gut Koitenhagen – wie folgt:

- Der Bebauungsplan Nr. 58 – Gut Koitenhagen – soll gemäß § 2 Absatz 1 i.V.m. § 1 Absatz 8 BauGB in dem gekennzeichneten Bereich (Abgrenzung lt. Plan der Anlage 1) geändert werden. Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten zur Schaffung von privatem Wohnraum in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern auf teilweise bisher als Mischgebiet festgesetzten Flächen. Darüber hinaus soll der Einzelhandelsfachplan mit der Einschränkung von Einzelhandel in den Mischgebieten umgesetzt werden. Der Änderungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 – Gut Koitenhagen – (Anlage 2) sowie die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 - Gut Koitenhagen - (Anlage 2) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) sind gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zu dem o.g. Entwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 – Gut Koitenhagen – und dessen Begründung mit Umweltbericht ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung/ Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 58 – Gut Koitenhagen – ist seit August 1999 rechtskräftig. Der erste Bauabschnitt des Bebauungsplangebietes mit Anbindung an die Koitenhäger Landstraße ist erschlossen und fast vollständig bebaut.

Der 2. Teil des Bebauungsplangebietes mit Anbindung an die Straße „An den Gewächshäusern“ ist lediglich im Bereich einiger Mischgebiete bebaut. Die verbleibenden Baugebiete, auch die ortsüblich erschlossenen an der Straße „An den Gewächshäusern“, liegen brach. Dieser Bereich wirkt ungeordnet und wird als städtebaulicher Missstand wahrgenommen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im 2. Änderungsbereich Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete mit bis zu III-geschossiger Bebauung vor.

Hier ist bereits seit Jahren kein Bedarf an mehrgeschossigen Wohnraum festzustellen, allerdings nach wie vor ein großes Interesse für Wohneigentumsbildung über Einzel-, Doppel und Reihenhäuser.

Um diese Brache zeitnah einer Bebauung zuführen zu können, ist mit der 2. Änderung des Bebauungsplans die Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten mit II-geschossiger Bebauung zum Teil auch auf bisherigen Mischgebieten vorgesehen. Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist somit die Entwicklung vornehmlich von Allgemeinen Wohngebieten für Einfamilienhäuser unter Beachtung der Lärmemissionen der Straße „An den Gewächshäusern“ und der gewerblichen Einrichtungen in den Mischgebieten. Darüber hinaus sollen die Aussagen des Einzelhandelsfachplans zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche eine Umsetzung finden, d.h. in den Mischgebieten wurden Einzelhandelsbetriebe mit nah und zentrumsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Im Plangebiet hat sich eine Kolonie der besonders geschützten und bestandsgefährdeten Dohle angesiedelt. Mit einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme, deren Realisierung im Erschließungsvertrag zu regeln ist, wird keine Beeinträchtigung der Lebensstätte wirksam und damit der Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG vermieden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplans fand bereits im Februar/März 2007 statt. Mit Schreiben vom 19.02.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans frühzeitig beteiligt. Die vorgebrachten Anregungen sind mit dem Entwurf berücksichtigt worden.

Der bisherige Investor des Bebauungsplans die Landesgrunderwerbsgesellschaft M-V möchte auch den 2. Teil des Bebauungsplans entwickeln und realisieren. Aus diesem Grund hat der Investor die Verhandlungen zur vertraglichen Regelung der Erschließung mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bereits aufgenommen. Zurzeit bemüht sich der Investor um den Erwerb der erforderlichen Grundstücke und möchte einen Erschließungsvertrag abschließen. Damit wäre eine schnelle Vermarktung und Bebauung der Grundstücke, ohne vorheriges Umlegungsverfahren, möglich. Der Erschließungsvertrag soll die Vorfinanzierung und die vollständige Kostenübernahme der Erschließungsmaßnahmen regeln. Der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entstehen damit keine gemäß § 124 Abs. 2 BauGB beitragsfähigen Aufwendungen für die an die Stadt kosten- und lastenfrei zu übertragenen öffentlichen Flächen und eine Entlastung des Haushalts.

Anlagen:

1. Plan zum Änderungsbeschluss
2. Plan – Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 – Gut Koitenhagen –
3. Begründung mit Umweltbericht einschließlich Anlagen

Die Anlagen zur Begründung liegen in der Bürgerschaftskanzlei zur Einsichtnahme aus.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Bürgerschaft:	43
davon anwesend:	31
Ja-Stimmen:	30
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	1

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