

BS-Beschluss öffentlich
B345-17/11

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 05/532
 Erfassungsdatum: 03.05.2011

Beschlussdatum:
04.07.2011

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 13 - An den Gewächshäusern - ;
 Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	10.05.2011	9.13				
OTV Schönwalde II	25.05.2011	5.2		8	0	0
Ausschuss für Bauwesen und Umwelt	07.06.2011	6.9		11	0	0
Hauptausschuss	20.06.2011	3.30	auf TO der BS gesetzt	11	0	1
Bürgerschaft	04.07.2011	5.32		37	0	2

Egbert Liskow
 Präsident

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?	Haushalt	Haushaltsjahr
Nein		

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 13 - An den Gewächshäusern - wie folgt:

- In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 13 - An den Gewächshäusern -, Beschluss- Nr. 640-31/97 vom 15.04.1997, wird die Plangrenze, wie in Anlage 1 dargestellt, geändert.
 Ziel des Bebauungsplans ist es, die Bereiche östlich der Straße An den Gewächshäusern als allgemeines Wohngebiet (WA) und in Teilbereichen westlich der Straße - An den Gewächshäusern - als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) bzw. Mischgebiet (MI) zu entwickeln.

2. In Abänderung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 37 - Anklamer Straße -, Beschluss- Nr. 427-SIV/91 vom 18.12.1991 wird ein Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes, wie in Anlage 1 schraffiert dargestellt, nun dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 zugeordnet.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) soll durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs zum o. g. Bebauungsplan erfolgen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Sachdarstellung/ Begründung

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13 - An den Gewächshäusern - umfasste eine Fläche von ca. 42,45 Hektar. Der nunmehr geplante Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 21,5 Hektar. Die Teilfläche, welche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 - Anklamer Straße - in den neuen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13 übernommen wird, hat eine Größe von etwa 1293 qm.

Der nunmehr geplante Geltungsbereich umfasst Grundstücke beiderseits der Straße - An den Gewächshäusern -. In Abänderung des ursprünglichen Geltungsbereiches erfolgt nun der Lückenschluss zu den Bebauungsplänen Nr. 58 - Gut Koitenhagen - und Nr.104 - Elisengrund -. Trotz der Kenntnis, dass unmittelbar südöstlich in Grenzlage das Areal „Runder Busch“ des Naturschutzgebietes Eldena anschließt, wird der Geltungsbereich in seinem ursprünglichen Verlauf teilweise beibehalten, um dann mit dem Bebauungsplanverfahren den notwendigen Abstand zu den Nutzungen zu regeln bzw. sicherzustellen. Die Flächen südlich des Bebauungsplanes Nr. 37 - Anklamer Straße - sind nicht mehr Gegenstand der Planung.

Die Änderung des Geltungsbereiches wird erforderlich, um zwischenzeitlich eingetretene Nutzungsansprüche zu regeln und den neuen Anforderungen anzupassen. Der Verlauf der Abgrenzung ist in etwa aus der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) aus dem Jahre 2007 abgeleitet. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist in der obersten Priorität der bis 2015 zu entwickelnden Wohnbaustandorte in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu berücksichtigen.

Ziel der Planung ist es, die sich überwiegend in städtischem Eigentum, östlich der Straße An den Gewächshäusern befindlichen Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) für Einfamilien- und Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser auszuweisen. Mit der Festlegung des Plangebiets soll der anhaltenden Nachfrage nach Standorten dieser Haustypen in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald weiterhin entsprochen werden. Angestrebt wird eine Ein- bis Zweigeschossigkeit in offener Bauweise. Hiermit wird im Wesentlichen der Zielstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) aus dem Jahr 2007 entsprochen.

Diejenigen Grundstücke, welche westlich der Straße An den Gewächshäusern gelegen sind, befinden sich ausschließlich in Privatbesitz. Dem Gebietscharakter und den Nutzungsansprüchen entsprechend sollen als Art der baulichen Nutzung Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), als Mischgebiet (MI) und als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Um entsprechende Nutzungskonflikte zwischen den Wohnflächen und den unmittelbar angrenzenden Nutzungen auszuschließen, ist es erforderlich auch diese Flächen im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens zu

betrachten. Damit werden planungsrechtlich die Voraussetzungen für ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen geschaffen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird nur teilweise aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansstadt entwickelt. Grundlage der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich war eine Investorenplanung, die zur damaligen Zeit nicht realisiert wurde. Deshalb ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zu prüfen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (siehe Anlage 2).

Das städtebauliche Konzept sieht ein Angebot von etwa 60 Einzelhäusern und 15-20 Wohneinheiten in einer Reihenhaustypologie auf den städtischen Flächen vor. Auf privaten Flächen könnten ca. 30 weitere Einzelhäuser entstehen. Die Grundstücksgrößen liegen durchschnittlich bei ca. 600 Quadratmetern, da tendenziell wieder größere Grundstücke nachgefragt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Anpassungen bei den Grundstückszuschnitten, den Gebäudeausrichtungen sowie den Möglichkeiten zur Nachverdichtung privater Flächen wahrscheinlich, da die Planung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht verfestigt ist.

Die städtischen Flächen sind durch eine rückwärtig geführte Straße erschlossen. Vorteil dieser Erschließungsart wäre die mögliche Verkehrsberuhigung des Wohngebietes und ein vereinfachter Verkehrsfluss gegenüber einer Variante mit Stichstraßen von der Straße An den Gewächshäusern ausgehend. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bleibt zu klären, inwiefern der Schallschutz für die Bereiche gegenüber den gewerblichen Nutzungen zu gewährleisten ist und ob dabei eine rückwärtig geführte Erschließung von Vorteil ist.

Anlagen:

Plan der Abgrenzung des Geltungsbereiches
städtebauliches Konzept, Variante 1

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Bürgerschaft:	43
davon anwesend:	39
Ja-Stimmen:	37
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	2

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