

BS-Beschluss öffentlich
B448-24/12

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 05/758
 Erfassungsdatum: 03.02.2012

Beschlussdatum:
02.04.2012

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 – Gärtnerei Soldmannstraße –, Satzungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	14.02.2012	8.2				
OTV Innenstadt	07.03.2012	7.1	einstimmig	9	0	0
Ausschuss für Bauwesen und Umwelt	13.03.2012	9.1		11	0	0
Hauptausschuss	19.03.2012	3.4	auf TO der BS gesetzt	12	0	0
Bürgerschaft	02.04.2012	5.12		35	0	3

Egbert Liskow
 Präsident

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?	Haushalt	Haushaltsjahr
Nein		

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Satzungsbeschluss zur Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 – Gärtnerei Soldmannstraße – wie folgt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 – Gärtnerei Soldmannstraße – vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und beschließt, wie im Abwägungsprotokoll der Anlage 1 aufgeführt. Der Oberbürgermeister wird die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729), beschließt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 – Gärtnerei Soldmannstraße –, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).
3. Die Begründung zur Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 – Gärtnerei Soldmannstraße – wird gebilligt (Anlage 3).
4. Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss der Satzung zur Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 – Gärtnerei Soldmannstraße – gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachdarstellung/ Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 70 – Gärtnerei Soldmannstraße – ist am 14.06.2006 in Kraft getreten. Dieser legte für die Baufläche an der Grimmer Straße ein Mischgebiet (MI) und für den inneren Bereich allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Für das MI-Gebiet war eine III-geschossige, geschlossene Bebauung und für die WA-Gebiete eine II- bzw. III-geschossige, offene Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt worden. Vorgesehen war weiterhin in den allgemeinen Wohngebieten die Errichtung von Hausgruppen.

Nunmehr plant ein Investor bzw. der neue Eigentümer der Flächen die Errichtung von Gebäuden für ein Pflege- und Therapiezentrum mit stationärer Pflege, Tagespflegeplätzen und betreutem Wohnen. Daher ist der Bebauungsplan um das Flurstück 20/3 der Gemarkung Greifswald, Flur 35 ergänzt und dahingehend geändert worden, dass im Plangebiet bis zu III-geschossige, kompakte Gebäude entstehen können. Die Lage der Baufelder und der Straßenverkehrsfläche sind ebenfalls geändert worden. Da durch diese Ergänzung und Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung wesentlich berührt waren, war ein Ergänzungs- und Änderungsverfahren erforderlich.

Angesichts der Lage im Innenbereich sowie der baulichen Vorprägung ist die Ergänzung und 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden (Maßnahme zur Nachverdichtung eines Blockinnenbereichs). Die zulässige Grundfläche liegt mit 3.471 m² deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000qm. Daher und auch nach UVPG bzw. Landes-UVP-Gesetz bestand für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ziel der Planung (Ergänzung und 1. Änderung) war die Anpassung des Bebauungsplans an die spezifischen Anforderungen des Altenpflegezentrums. Geändert wurden insbesondere:

- Gemeinbedarfsfläche: Für das Pflegezentrum sind besondere, funktional bedingte Anforderungen zu erfüllen; der Bereich wurde deshalb als Gemeinbedarfsfläche aus dem allgemeinen Wohngebiet ausgegliedert und bleibt damit ausschließlich sozialen / gesundheitlichen Nutzungen vorbehalten.

- Verkehrsflächen: Wegen des dauerhaft einheitlichen Grundstückseigentums im Planbereich kann die innere Erschließungsstraße als private Verkehrsfläche angelegt werden. Die Lage der inneren Erschließungsstraße wurde entsprechend des Platzbedarfs des Pflegezentrums nach Osten verschoben.

- Geltungsbereich: durch Einbeziehung des Flurstücks 20/3 kann die Lücke an der Grimmer Straße geschlossen und somit die Immissionsbelastung im Blockinnenbereich deutlich reduziert werden. Um zu verhindern, dass für den Neubau an der Grimmer Straße unterschiedliche planungsrechtliche Grundlagen gelten (§ 30/34 BauGB), wurde das Plangebiet um das Flurstück 20/3 erweitert.

Nach Beschluss des Entwurfs durch die Bürgerschaft am 26.09.2011 ist dieser vom 27.10.2011 bis zum 29.11.2011 öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.10.2011 beteiligt worden. Im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) sind die Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen aufgeführt und die öffentlichen und privaten Belange abgewogen.

Die Ergänzung und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anlagen:

Anlage 1 – Abwägungsprotokoll

Anlage 2 – Bebauungsplan – Satzung

Anlage 3 – Begründung

Die Anlagen liegen in der Kanzlei der Bürgerschaft zur Einsicht vor.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Bürgerschaft: 43

davon anwesend: 38

Ja-Stimmen: 35

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