

BS-Beschluss öffentlich
B504-27/12

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 05/853
 Erfassungsdatum: 01.08.2012

Beschlussdatum:
17.09.2012

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 110 - Südlich Chamissostraße - ; Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	07.08.2012	9.24				
OTV Innenstadt	22.08.2012	5.4		3	0	3
Ausschuss für Bauwesen und Umwelt	28.08.2012	7.9		4	0	4
Hauptausschuss	03.09.2012	3.28	auf TO der BS gesetzt	13	0	0
Bürgerschaft	17.09.2012	5.27		35	0	2

Egbert Liskow
 Präsident

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?	Haushalt	Haushaltsjahr
Nein		

Beschlussvorschlag

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 110 – Südlich Chamissostraße – wie folgt:

1. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 110 – Südlich Chamissostraße – Beschluss-Nr. B400-20/11 vom 07.11.2011 wird die Plangrenze wie im Entwurf des o.g. Bebauungsplans (Anlage 2) beschlossen.
2. Die während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans 110 – Südlich Chamissostraße – gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf hat die Bürgerschaft geprüft und beschließt, wie im Abwägungsprotokoll der Anlage 1 aufgeführt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans 110 – Südlich Chamissostraße – (Anlage 2) sowie die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans 110 – Südlich Chamissostraße – (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 mit Umweltbericht zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans 110 – Südlich Chamissostraße – und dessen Begründung mit Umweltbericht ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung/ Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 110 - Südlich Chamissostraße - befindet sich im Süden der Stadtrandsiedlung, südlich angrenzend an die Bebauungspläne Nr. 90 - Westliche Herderstraße - und Nr. 71 - Südliche Herderstraße - (siehe Anlage 2).

Es handelt sich dabei um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, für die übereinstimmend mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) vorgezogen zu den Beschlüssen zur Wohnbauflächenentwicklung bis 2015 (ISEK- Teilfortschreibung) Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 27 Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit geschaffen werden soll.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im privaten Besitz eines Investors. Mit dem Investor besteht ein städtebaulicher Vertrag zur Erarbeitung des Bebauungsplans mit gleichzeitiger Sicherung des Leitungsrechts für den Regenwassersammler Süd. Damit sind u.a. Voraussetzungen für eine schnelle und kostengünstige Umsetzung des Vorhabens - Regenwassersammler Süd - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald geschaffen. Der Bau des Regenwassersammlers Süd ist zur schadlosen Abführung von anfallendem Regenwasser der Stadtteile Industriegebiet, Fettenvorstadt und Stadtrandsiedlung sowie zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen erforderlich. Die Trasse der öffentlich zu widmenden Erschließungsstraße des Wohngebiets – Südlich Chamissostraße – ist gleichzeitig Trasse des geplanten Regenwassersammlers Süd.

Die Änderung der Plangebietsgrenze betrifft den ursprünglichen nördlichen Teilbereich der Herderstraße. Dieser kann entfallen, da er bereits Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 71 – Südliche Herderstraße – ist. Mit dem noch mit dem Investor vor Rechtskraft des Bebauungsplans abzuschließenden Erschließungsvertrag ist allerdings zu regeln, dass ein Ausbau dieses Abschnitts der Herderstraße zu erfolgen hat.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgten in Anlehnung an den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 90 – Westlich Herderstraße –. Die Erschließung für den Kfz-Verkehr ist ausschließlich an die Herderstraße anzubinden. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Neben den Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken ist eine Ersatzmaßnahmen südlich auf dem Grundstück des Investors erforderlich. Der Ausgleich kann nachgewiesen werden. Südlich und nördlich des Plangebiets befinden sich Geländehöhenunterschiede, die Vorkehrungen zum Schutz der baulichen Nutzungen vor Starkniederschlägen oder Schneeschmelze, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind, erfordern. Im minimalen Abstand von ca. 300 m

befinden sich im Osten gewerbliche Nutzungen, die mit entsprechenden rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen überplant sind. Bei der Aufstellung dieser Bebauungspläne ist die im FNP dargestellte Wohnbaufläche südlich der Stadtrandsiedlung berücksichtigt worden. Gemäß der Orientierungswerte der DIN 18005 können die gesunden Wohnverhältnisse für den Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im April/Mai 2012 statt. Mit Schreiben vom 18.04.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans frühzeitig beteiligt. Die im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 110 vorgesehene Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Dachformen fand keine Zustimmung der benachbarten Grundstückseigentümer. Insbesondere das Pultdach steht in der Kritik. Darauf

soll verzichtet werden. Im südlichen allgemeinen Wohngebiet soll allerdings mit versetzten Pultdächern, vergleichbar mit einem im First versprungenem Satteldach, dem Bedürfnis nach modernem Bauen und einer effizienten Nutzung von Solarenergie auf flach geneigten Dächern nachgekommen werden. Auf Kritik stößt ebenfalls, dass die Baugrundstücke des Bebauungsplans Nr. 110 unmittelbar an die Baugrundstücke des Bebauungsplans 90 angrenzen. Die Anlieger gehen davon aus, dass die Stadtrandsiedlung mit den bestehenden Bebauungsplänen ihren baulichen Abschluss findet und die im FNP im weiteren vorgesehenen Wohnbauflächen nicht über die Stadtrandsiedlung verkehrlich erschlossen und durch eine großzügige Grünachse mit einem gewissen Abstand entstehen. Dies findet teilweise Berücksichtigung, denn der Bebauungsplan wird aus städtebaulicher Sicht als eine kleinräumige zusätzliche Erweiterung von Wohnbebauung der Stadtrandsiedlung gesehen. Daher ist keine großzügige Abstandsgrünfläche zwischen den Baugebieten vorgesehen, sondern im Sinne der Gleichbehandlung eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, wie bei den angrenzenden vorhandenen Baugrundstücken. Damit entsteht ein 6 m breiter Grünbereich. Des Weiteren befindet sich die nördliche Baugrenze im Abstand von 14 m bis 11 m zur Grenze des Bebauungsplans Nr. 90. Im Vergleich dazu beträgt der Abstand der südlichen Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 90 lediglich 10 m bzw. 5 m.

Die weiteren Anregungen sind mit dem Entwurf berücksichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht sind öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen.

Anlagen:

- 1 – Abwägungsprotokoll
- 2 – Plan – Entwurf des Bebauungsplan Nr. 110 - Südlich Chamissiostraße -
- 3 – Begründung mit Umweltbericht
 - Anlagen der Begründung:
 - 1 - Bestands- und Konfliktplan
 - 2 - Maßnahmenplan
 - 3 - Artenschutzrechtlicher Fachbetrag

Die Anlagen lagen den beratenden Gremien vor und sind im Ratsinformationssystem hinterlegt.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Bürgerschaft: 43

davon anwesend: 37

Ja-Stimmen: 35

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