

BS-Beschluss öffentlich
B585-30/13

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 05/966

Erfassungsdatum: 13.12.2012

Beschlussdatum:
25.02.2013

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

B.-Plan Nr. 29 - Gützkower Landstraße - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	08.01.2013	9.7				
OTV Innenstadt	23.01.2013	6.1		8	0	0
Ausschuss für Bauwesen und Umwelt	29.01.2013	7.2		9	0	1
Hauptausschuss	04.02.2013	3.11	auf TO der BS gesetzt	11	0	0
Bürgerschaft	25.02.2013	6.10		37	0	2

Egbert Liskow
 Präsident

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?	Haushalt	Haushaltsjahr
Nein		

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 29 – Gützkower Landstraße – wie folgt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs (3. Durchgang) sowie zum vereinfachten Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 29 – Gützkower Landstraße – 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 Gesetz vom 22.07.2011 (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 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), beschließt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Bebauungsplan Nr. 29 – Gützkower Landstraße –, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 29 – Gützkower Landstraße – wird gebilligt (Anlage 3).
4. Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 29 – Gützkower Landstraße – gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachdarstellung/ Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 29 befindet sich seit 1994 in Aufstellung. Für das Plangebiet wurde am 06.10.1994 der Entwurf für einen Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen, der die Errichtung einer Hotelanlage und den Bau von Einfamilienhäusern vorsah.

Das Vorhaben wurde aufgegeben und 2004 von der Johanna-Odebrecht-Stiftung eine Erweiterung ihrer Gebäude geplant. Nach Weiterbearbeitung der Planung setzte daher der am 20.12.2004 beschlossene Entwurf (2. Durchgang) auf den nördlichen Flächen ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Sondergebiet Klinik (SO) und auf den südlichen Flächen ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit innerer Erschließung sowie ein Mischgebiet (MI) fest.

Nachdem die städtebauliche Zielstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht mehr verfolgt wurde, ist dieser mit dem Entwurfsbeschluss vom 20.12.2004 in einen Bebauungsplan umgewandelt worden.

Der Entwurf (2. Durchgang) wurde im Januar/ Februar 2005 öffentlich ausgelegt. Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Auf dieser Grundlage entstand 2005 auf den nördlichen Flächen ein Parkplatz und ein Alten-/ Pflegeheim.

Nach dem Beschluss der Stadt vom 08.08.2007, der die Bereitstellung der Wohnbauflächen im südlichen Bereich in 2. Priorität festlegte, wurde der Bebauungsplan nicht weiter verfolgt.

Nunmehr beabsichtigt die Johanna-Odebrecht-Stiftung auf den südlichen WA-Flächen die Errichtung von Gebäuden für intensiv betreutes Wohnen mit ambulanter Behandlung und ein ambulantes Zentrum (Ärztehaus), das sich flächenmäßig deutlich dem Wohnen unterordnet, sowie den Neubau von Parkplatzanlagen. Langfristig soll auf der nördlichen SO-Fläche ein Klinikum für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychotherapie entstehen.

Im Bereich der Gützkower Landstraße entstand in den zurückliegenden Jahrzehnten ein Nebeneinander von Klinik-, Wohn- und gewerblicher Nutzung. Parallel entwickelten sich hier die Johanna-Odebrecht-Stiftung mit Kliniken und Alten- und Pflegeheimen sowie gewerbliche Betriebe (erste Gebäude der Stiftung wurden bereits 1902 eingeweiht). Diese Nutzungen wurden stetig weiter entwickelt und innerhalb des unbeplanten Innenbereichs kontinuierlich verdichtet.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich an der Gützkower Landstraße den Bestand dar (SO/gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude, Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen) und weist damit für die einzelnen Baugebiete Möglichkeiten zur Entwicklung aus. Die vorhandene Nutzungsmischung wird insgesamt als städtebaulich positiv bewertet. Die Entwicklungsmöglichkeiten für die jeweiligen Nutzungen, die der Flächennutzungsplan vorsieht, werden weiterhin befürwortet.

Um insbesondere auf den südlichen Flächen Baurecht zu erlangen, war die Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Entwurf (3. Durchgang) des Bebauungsplans behielt die Festsetzungen der Baugebiete, der maximalen Geschossigkeit und der Grundflächenzahl sowie die Grünflächen (Streuobstwiese), wie im Entwurf (2. Durchgang) vorgesehen, im Wesentlichen bei. Die Erschließung im Gebiet soll mittels Privatstraßen erfolgen. Bei der weiteren Bearbeitung der Planung wurden die Stellungnahmen von 2005 beachtet und weitere Fachgutachten zugrunde gelegt. So sind die Ausgleichs- und Ersatzberechnung und eine Schallimmissionsprognose überarbeitet und ergänzt worden.

Der Entwurf (3. Durchgang) ist, nach Beschluss der Bürgerschaft am 02.04.2012, im April/Mai 2012 öffentlich ausgelegt worden. Parallel wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aufgrund von Anregungen wurde danach ein vereinfachtes Änderungsverfahren zu Änderungen der textlichen Festsetzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berührten, durchgeführt. Hier wurde u.a. die Festsetzung zum Sondergebiet präzisiert. Mit Schreiben vom 07.09.2012 wurden daher von der betroffenen Öffentlichkeit sowie von den berührten Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zu den Änderungen eingeholt.

Im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) sind die Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen aufgeführt und die öffentlichen und privaten Belange abgewogen worden.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Anlagen: 1 – Abwägungsprotokoll
2 – Bebauungsplan Satzung
3 – Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen

Die Anlagen sind im Ratsinformationssystem hinterlegt und in der Kanzlei der Bürgerschaft einzusehen.

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