

BS-Beschluss öffentlich
B144-05/15

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/224
 Erfassungsdatum: 02.12.2014

Beschlussdatum:
16.02.2015

Einbringer:
Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 110 - Südlich Chamissostraße -, Satzungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	09.12.2014	8.5				
OTV Innenstadt	14.01.2015	6.2		7	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur ...	20.01.2015	6.4		9	0	1
Hauptausschuss	02.02.2015	5.4		13	0	0
Bürgerschaft	16.02.2015	8.7		40	0	1

Birgit Socher
 Präsidentin

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 110 - Südlich Chamissostraße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wie folgt:

1. Die während der öffentlichen Auslegungen des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 110 - Südlich Chamissostraße - 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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), 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. 110 - Südlich Chamissostraße - , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).

3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 110 - Südlich Chamissostraße - wird gebilligt (Anlage 3).
4. Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 110 - Südlich Chamissostraße - gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung einschließlich Umweltbericht während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachdarstellung/ Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 - Südlich Chamissostraße - befindet sich im Süden der Stadtrandsiedlung, südlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 90 - Westliche Herderstraße -.

Vor der Überplanung wurde das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Mit dem Bebauungsplan wird die Errichtung von ca. 27 Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit in allgemeinen Wohngebieten vorbereitet. Bezogen auf die Wohnbauflächenentwicklung bis 2015 (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) stellt der Bebauungsplan eine vorgezogene Maßnahme dar.

Mit dem Investor des Plangebiets wurden zur Erarbeitung des Bebauungsplans und zur Erschließung städtebauliche Verträge mit gleichzeitiger Sicherung des Leitungsrechts für den Regensammler Süd geschlossen. Die Vereinbarungen zur Sicherung des Leitungsrechts bildeten eine Voraussetzungen für die schnelle und kostengünstige Umsetzung des Vorhabens - Regensammler Süd - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Ein Teilstück des Regensammlers befindet sich unter der Erschließungsstraße des Plangebiets, der Selma-Lagerlöf-Straße. Somit wurde bereits vor dem Satzungsbeschluss die Erschließung realisiert und der Stand für eine vorzeitige Bebauung gemäß § 33 Baugesetzbuch (BauGB) erreicht (materielle Planreife). Die Errichtung von Wohngebäuden befindet sich in der Umsetzung. Mit diesem Satzungsbeschluss wird die formelle Planreife vorbereitet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgten in Anlehnung an die angrenzenden Bebauungspläne mit denen Wohngebiete entwickelt wurden.

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt ausschließlich von der Herderstraße.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zusammengefasst ist. Die Ergebnisse der Fachgutachten zum Artenschutz, zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, zum Lärm und Verkehr sind eingeflossen. Eingriffe in das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die Herrichtung und dauerhafte Erhaltung der Ersatzmaßnahme (E) außerhalb des Plangebiets ist zwischen Stadt und dem Investor im Erschließungsvertrag vereinbart.

Es erfolgte zusätzlich die Eintragung eines Ersatzmaßnahmenduldungsrechts für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald im Grundbuch.

Unzulässige Verkehrs- und Verkehrslärmbelastungen sind im Plangebiet sowie im bestehenden Verkehrsnetz nicht zu verzeichnen. Diese Aussagen sind nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs, in Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern gutachterlich untersetzt worden.

Südlich und nördlich des Plangebiets befinden sich Geländehöhenunterschiede, die Vorkehrungen zum Schutz der baulichen Nutzungen vor Starkniederschlägen oder Schneeschmelze erfordern. Diese wurden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt bzw. in den Kaufverträgen der Bauherren geregelt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 110 - Südlich Chamissostraße - wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 07.11.2011 gefasst. 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 vorgebrachten Anregungen sind entsprechend des Beschlusses der Bürgerschaft mit dem Entwurf berücksichtigt worden. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 17.09.2012. Im November/Dezember 2012 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung wurde auf Grund der Änderung der Hauptsatzung im Juni/Juli 2013 erforderlich. Eine weitere Wiederholung wurde auf Grund von Gerichtsurteilen zu Aussagen von Bekanntmachungen im November/Dezember 2013 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.10.2012 und 04.11.2013 erneut um eine Stellungnahme gebeten.

Im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) sind die Anregungen der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen aufgeführt und die öffentlichen und privaten Belange abgewogen. Den abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen wurde, entsprechend der Beschlusslage der Anregungen zum Vorentwurf, gefolgt bzw. teilweise oder auch nicht gefolgt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entwickelt.

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplans ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Anlagen:
1. Abwägungsprotokoll
2. Plan – Satzung des Bebauungsplans Nr. 110 - Südlich Chamissostraße -
3. Begründung mit Umweltbericht einschließlich Anlagen der Begründung 1. Bestands- und Konfliktplan 2. Maßnahmenplan 3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 4. Verkehrstechnische Untersuchung, Stand 18.04.2013 5. Schalltechnische Untersuchung, Stand 27.05.2013