

**BS-Beschluss öffentlich**  
**B184-07/15**

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/311  
 Erfassungsdatum: 31.03.2015

**Beschlussdatum:**  
**29.06.2015**

**Einbringer:**  
**Dez. II, Amt 60**

**Beratungsgegenstand:**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ladebower Chaussee –, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	07.04.2015	8.10				
Ortsteilvertretung Wieck/Ladebow	21.04.2015	6.2		8	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	28.04.2015	8.4		11	0	3
Hauptausschuss	11.05.2015	4.11	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	08.06.2015	7.9	auf TO der BS 29.06.2015 gesetzt			
Bürgerschaft	29.06.2015	7.7		41	0	0

Birgit Socher  
 Präsidentin

<b>Beschlusskontrolle:</b>	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 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ladebower Chaussee – wie folgt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ladebower Chaussee – 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.
2. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ladebower Chaussee – (Anlage 2) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ladebower Chaussee – (Anlage 2) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem v. g. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ladebower Chaussee –, einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht, zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ladebower Chaussee – und dessen Begründung mit Umweltbericht ist ortsüblich bekanntzumachen.

## Sachdarstellung/ Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 52 – Ladebower Chaussee – ist seit dem 29.12.2001 in Kraft. Hiermit wurde eine ehemals militärisch genutzte Fläche überplant. Der Plan bildete die Grundlage für eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Gebiets, mit dem eine Kombination aus Wohn-, Misch- und eingeschränkten Gewerbegebieten festgesetzt wurde.

Der Bebauungsplan setzt im Westen Wohnbauflächen fest, die nach Inkrafttreten des Plans erschlossen und mit ca. 35 Wohngebäuden bebaut wurden. Hier entstanden eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die Festsetzung der nordöstlichen Flächen als, hinsichtlich der Lärmwerte, eingeschränkte Gewerbegebiete sollte den Bestand eines vorhandenen Betriebes sichern. Hier sind teilweise nur Nutzungen zulässig, deren Beurteilungspegel der Immissionen die für Mischgebiete zulässigen Richtwerte nicht überschreiten dürfen.

Im östlichen und südöstlichen Bereich des Plangebiets, zwischen dem Wohn- und dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Mischgebiete festgesetzt, die neben der Wohnnutzung auch wohnverträgliche Gewerbenutzungen zulässt. Ohne Änderung des Bebauungsplans wäre im Änderungsbereich die Errichtung von ca. 10 bis 12 Wohngebäuden möglich.

Derzeit sind im jetzigen Mischgebiet bereits 8 Parzellen für eine Wohnbebauung erschlossen und teilweise bebaut worden, nachdem zwischen der Stadt und dem Eigentümer/ Investor ein Erschließungsvertrag zur Herstellung der zukünftig öffentlichen Straße abgeschlossen wurde.

Nunmehr soll der Bebauungsplan geändert werden. Mit der Änderung ist geplant, das Mischgebiet und teilweise das Gewerbegebiet im östlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet neu festzusetzen. Damit können hier insgesamt ca. 34 Baugrundstücke mit Flächen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> entstehen.

Das Gewerbegebiet im mittleren/ nördlichen Bereich soll in ein Mischgebiet geändert werden. Dieses soll dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Im Bestand ist bereits ein Gebäude, welches zu

Wohnzwecken und zur Ausübung eines nichtstörenden Gewerbes genutzt wird. Zugelassen wird die Bildung von vier weiteren Bauparzellen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt für das Wohngebiet über die Max-Reimann-Straße, während für die nördliche Mischgebietsfläche eine vorhandene Zufahrt mit Anschluss nach Norden, an die Ladebower Chaussee weiter genutzt wird.

Da der Bebauungsplan Nr. 52 in Kraft getreten ist, ist zur Änderung der Festsetzungen und zur planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung der östlichen Flächen zum Misch- und Wohngebiet ein Änderungsverfahren einschließlich einer Umweltprüfung durchzuführen.

Im Flächennutzungsplan ist für den Änderungsbereich eine gemischte bzw. eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Dieses Änderungsverfahren einschließlich Umweltprüfung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Nach dem Änderungsbeschluss der Bürgerschaft vom 19.02.2014 wurden die erstellten Vorentwurfsunterlagen einschließlich der Fachgutachten den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB mit Anschreiben vom 15.09.2014 zur Stellungnahme übergeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 19.09.2014 - 22.10.2014, mit dem über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung unterrichtet wurde.

Nach Auswertung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und Nachbargemeinden werden die Planunterlagen entsprechend Abwägung und Beschluss der Bürgerschaft in die Planung eingestellt und die Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt sowie die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

<b>Anlagen:</b>
1. - Abwägung zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ladebower Chaussee –
2. - Plan Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ladebower Chaussee –
3. - Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 – Ladebower Chaussee – einschließlich Anlagen

Die Anlagen zur Begründung liegen in der Bürgerschaftskanzlei zur Einsicht aus.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Bürgerschaft:

davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Entweder:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern waren keine Mitglieder der Bürgerschaft von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Oder:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben folgende Mitglieder der Bürgerschaft weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt.

#### **Anlagen:**

1. Änderung B-Plan Nr. 52\B052,1Ä\_Entwurf\_1\_Abwägung-Vew
1. Änderung B-Plan Nr. 52\B052,1Ä\_Entwurf\_2\_Bebauungsplan
1. Änderung B-Plan Nr. 52\B052,1Ä\_Entwurf\_3\_Begründung
1. Änderung B-Plan Nr. 52\B052,1Ä\_Entwurf\_Begründung\_Anlage1\_AFB
1. Änderung B-Plan Nr. 52\B052,1Ä\_Entwurf\_Begründung\_Anlage2\_SIP
1. Änderung B-Plan Nr. 52\B052,1Ä\_Entwurf\_Begründung\_Anlage3.1\_geotechnischer-Bericht
1. Änderung B-Plan Nr. 52\B052,1Ä\_Entwurf\_Begründung\_Anlage3.2\_goetechnischer-Bericht
1. Änderung B-Plan Nr. 52\B052,1Ä\_Entwurf\_Begründung\_Anlage3.3\_Erweiterung-geotechnischer-Bericht
1. Änderung B-Plan Nr. 52\B052,1Ä\_Entwurf\_Begründung\_Anlage4\_EA-Bilanzierung
1. Änderung B-Plan Nr. 52\B052,1Ä\_Entwurf\_Begründung\_Anlage4\_EA-Konfliktplan