



BS-Beschluss öffentlich
B364-14/16

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/687

Erfassungsdatum: 11.05.2016

Beschlussdatum:
11.07.2016

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 62 - An den Wurthen - , Satzungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	17.05.2016	6.15				
Ortsteilvertretung Innenstadt	08.06.2016	6.4		einstimmig	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	14.06.2016	6.6		15	0	0
Hauptausschuss	27.06.2016	5.14	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	11.07.2016	8.9		35	0	2

Birgit Socher
Präsidentin

Beschlusskontrolle:

Termin:

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

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 62 – An den Wurthen – wie folgt:

- Die während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs und der Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 62 – An den Wurthen – 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.
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-

Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) beschließt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Bebauungsplan Nr. 62 – An den Wurthen –, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).

3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 62 – An den Wurthen – wird gebilligt (Anlage 3).
4. Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss des Bebauungsplans Nr. 62 – An den Wurthen – 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 – An den Wurthen – befindet sich entlang des Rycks östlich der Straße An den Wurthen bis zur Wohnresidenz.

Das Planungserfordernis ergab sich aus den aufgegebenen gewerblich genutzten Flächen im Zusammenhang mit der gewandelten Bedeutung des Rycks und der wassernahen Bauflächen für Wohnen, Freizeit und Erholung.

Mit dem Bebauungsplan ist die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers in Wohn- und Mischgebieten unter Berücksichtigung des Kanusportvereins und dem Ausbau der Hafenstraße als innerstädtische Promenade planerisch vorzubereiten.

Die materielle Planreife des Bebauungsplans wurde 2013 mit dem Entwurf (3. Durchgang) und dem Abschluss eines Erschließungsvertrages zur inneren Erschließung (Kleine Hafenstraße) mit einem ortsansässigen Investor erreicht.

Der Ausbau der Hafenstraße erfolgte in diesem Abschnitt 2013.

Die Kleine Hafenstraße wurde 2014 errichtet. Die Wohngebäude Kleine Hafenstraße Hausnummer 1, 3, 4, 7, 8 und 11 sind bereits auf der Basis des Bebauungsplans errichtet worden und sind Bestandteil der Plangrundlage. Das Wohngebäude Kleine Hafenstraße 17 befindet sich im Bau.

Mit diesem Satzungsbeschluss wird die formelle Planreife vorbereitet.

Die Bebauung an der Hafenstraße ist u.a. auf Grund der Innenstadt nahen Lagegunst zwingend III-geschossig festgesetzt. Die südlichen Baugebiete sind, im Hinblick auf die Neutiefwiesenlandschaft, auch lediglich II-geschossig bebaubar.

Über die Hafenstraße erfolgt die verkehrliche Erschließung gebündelt mit der Kleinen Hafenstraße, so dass östlich der Mündung der Kleinen Hafenstraße der Promenadencharakter der Hafenstraße überwiegt. Beide Straßen sind als Mischverkehrsflächen ausgebaut. Ein- und Ausfahrten für Kfz von der Hafenstraße zu den Wohngrundstücken der allgemeinen Wohngebiete sind ausgeschlossen.

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 zu den Baugrundverhältnissen sind eingeflossen.

Unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und der Schaffung von Amphibieneratzlebensraum sind keine bau-, betriebs- und/oder anlagenbedingte Verbotswidrigkeiten zum Artenschutz zu erwarten.

Im Grünordnungsplan sind die zu fällenden und kompensationspflichtigen Bäume und das sich daraus ergebende Ersatzerfordernis und die weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert. Die Ersatzpflanzungen für die Bäume sind zeichnerisch und/oder textlich festgesetzt. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und Landschaft können durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb und außerhalb (Flächen stehen im Eigentum der Stadt) des Plangebiets ausgeglichen werden. Alle externen Ersatzmaßnahmen sind zwischenzeitlich realisiert.

Die gemäß Schallgutachten 092N/2011 (Auszug Anlage 2 der Begründung) zu regelnden Lärm mindernden Maßnahmen sind vertraglich mit dem Hundesportverein Greifswald e.V. vereinbart, so dass die Wohngebiete ohne Aufgabe des Hundetrainingsplatzes bebaubar sind. Unzulässige Verkehrs- und Gewerbeimmissionen sind nicht zu verzeichnen.

Die Altlast der ehemaligen chemischen Reinigung ist saniert. Für mindestens weitere 5 Jahre erfolgt ein Grundwassermonitoring. In den betroffenen Bereichen ist das Grundwasser nicht für die Gartenbewässerung verwendbar.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (3. Durchgang) erfolgte eine erneute Auslegung des geänderten Entwurfes (vereinfachte Änderung) zu folgenden Sachverhalten:

- Aktualisierung der Plangrundlage entsprechend des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN92 (Höhenangaben über NHN) mit dem aktuellen Bestand, wie u.a. auch den bereits gepflanzten Bäumen,
- Übernahme des 2012 neu ermittelten Bemessungshochwasserstands von 2,90 m über NHN gemäß Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasser“ des Regelwerks Küstenschutz M-V. Entsprechend wurden die textlichen Festsetzungen aktualisiert,
- Verschiebung und Reduzierung der Breite des Grabenunterhaltungstreifens des Grabens M $\frac{1}{2}$ von 5,0 auf 4,5 m,
- Entfall der Elektroleitungen und deren Leitungsrechte in den Mischgebieten 3 und 4 und
- Aktualisierung der Festsetzung zu der Baumscheibengröße von 8 m² auf 12 m².

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 62 - An den Wurthen - wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 27.08.1996 gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im April/Mai 2007. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (1. Durchgang) erfolgte am 30.06.2008, vom Entwurf (2. Durchgang) am 15.05.2012, vom Entwurf (3. Durchgang) am 13.05.2013. Unmittelbar nach jedem Entwurfsbeschluss erfolgten die jeweiligen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Im Juni/Juli 2013 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf (3. Durchgang) durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06.2013 um eine Stellungnahme gebeten. Eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Gerichtsurteilen zu Aussagen von Bekanntmachungen erforderlich und im September/Oktober 2015 durchgeführt. Danach wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf (3. Durchgang) mit den o.g. Sachverhalten erforderlich. Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 25.06.2013 um eine Stellungnahme gebeten. Da die betroffene Öffentlichkeit nicht abgrenzbar war, erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs (3. Durchgang) (vereinfachte Änderung) vom 12.10.2015 bis 13.11.2015.

Im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) sind die Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf und den Entwürfen aufgeführt und die öffentlichen und privaten Belange abgewogen worden. Den abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen wurde gefolgt, teilweise gefolgt bzw. hinsichtlich der Änderung von Gebietsfestsetzungen und der Reduzierung der Dreigeschossigkeit nicht gefolgt.

Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt. Das Planungsziel ist eine Konkretisierung, die sich im Rahmen des Entwicklungsgebotes des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bewegt.

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

Anlagen:

1. Abwägung zum Vorentwurf und den Entwürfen des Bebauungsplans Nr. 62 – An den Wurthen –
 2. Plan – Satzung des Bebauungsplans Nr. 62 – An den Wurthen –
 3. Begründung mit Umweltbericht zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 62 – An den Wurthen –
einschließlich Anlagen 1 - 6
- Anlage 1.1. zur Begründung Unterkante Auffüllung
 - Anlage 1.2 zur Begründung Baugrund
 - Anlage 2.1 zur Begründung Untersuchung Lärmschutzwand Hundesport
 - Anlage 2.2 zur Begründung Beurteilungspegel Hundesport
 - Anlage 3 zur Begründung Grünordnungsplan
 - Anlage 3.1 zur Begründung Bestandplan
 - Anlage 3.2 zur Begründung Maßnahmeplan
 - Anlage 4 zur Begründung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 - Anlage 5 zur Begründung Endbericht Reptilien
 - Anlage 6 zur Begründung Bestand Reptilien