



BS-Beschluss öffentlich
B557-20/17

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/1009
Erfassungsdatum: 29.03.2017

Beschlussdatum:
22.05.2017

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße –, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	04.04.2017	5.17				
Ortsteilvertretung Innenstadt	26.04.2017	7.3		9	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	03.05.2017	7.4		15	0	0
Hauptausschuss	08.05.2017	5.13	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	22.05.2017	6.5		33	0	1

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 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße - wie folgt:

1. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße -, Beschluss-Nr. B200-08/15 vom 20.07.2015, wird die Plangrenze, wie im Entwurf des o.g. Bebauungsplans (Anlage 1) dargestellt, geändert.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 - Einkaufszentrum Grimmer Straße - (Anlage 1) sowie dessen Begründung (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans (Anlage 1) sowie dessen Begründung (Anlage 2) sind gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans, einschließlich dessen Begründung, zu beteiligen.
5. Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße – und dessen Begründung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Sachdarstellung/ Begründung

Für das Gebiet nördlich der Grimmer Straße und westlich der Bahntrasse soll gemäß des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 20.07.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91- Einkaufszentrum Grimmer Straße – nach § 13 a BauGB im beschleunigtem Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Für den nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches wird derzeit seitens eines Investors bestrebt, vier dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zu errichten. Für die gleiche Nutzung sollen zwei weitere Gebäude (3- bis 4-geschossig) auf der restlichen Fläche entstehen. Hinsichtlich der Übernahme der Planungskosten wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße – ist seit dem 28.06.2006 rechtskräftig. Im 1. Änderungsbereich setzt der Bebauungsplan ein großflächiges Mischgebiet zur baulichen Entwicklung fest. Diese Fläche konnte bislang nicht für eine Bebauung entsprechend dieser Festsetzung realisiert werden.

Bei der planerischen Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung zur Erarbeitung des nun vorliegenden Entwurfs zur 1. Bebauungsplanänderung wurde der räumliche Geltungsbereich erweitert, um alle planerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans regeln zu können.

Wesentliche Änderungen im Bebauungsplan:

Für den südlichen Teil des 1. Änderungsbereiches bleibt ein Teil des Mischgebietes bestehen - wie im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt ist- da derzeit eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerben in den beiden vorderen entstehenden Gebäuden praktiziert wird. Aufgrund dieser Nutzungsart und der erforderlichen Schallabschirmung soll eine Lärmschutzwand mit einer max. Höhe von 2,50 m an der südlichen Grenze ausgeführt werden. Entlang der Bahntrasse Berlin-Stralsund soll ebenso eine aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand und -wall) mit einer max. Höhe von 3,50 m umgesetzt werden.

Zur besseren Platzoptimierung der Nebenanlagen (Spielplatz, Wertstoffsammelbehälter und Trafohaus) wird beabsichtigt, diese zu verlegen. Der Spielplatz soll außerhalb des Änderungsbereiches auf der benachbarten Fläche, die demselben Investor gehört, angelegt werden. Der geplante Wertstoffsammelbehälter und das Trafohaus sollen südlich der künftigen Verkehrsfläche errichtet werden. Verkehrlich wird die innere und private Planstraße an die bereits bestehende öffentliche Straße angebunden. Diese Änderungen werden in den bestehenden Erschließungsvertrag aufgenommen und ergänzt.

Entsprechend des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 30.09.2016 wurde jedoch der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Änderungsbereich eine gemischte Baufläche dar. Ein Teil der Änderungsfläche wird entsprechend ihrer neuen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt. Aufgrund dieser Änderung soll der FNP berichtigt werden.

Im Plangebiet gibt es keine Bäume und Grünflächen, die von der Planung betroffen sind.

Anlagen:

1. Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 91
 2. Begründung ohne Umweltbericht
 - - Schalltechnische Untersuchungen als Anlage zur Begründung
- Schallschutztechnische Untersuchung 173/2015 - 10.12.2015
Schallschutztechnische Untersuchung 173/2015 - 07.03.2017
Schallschutztechnische Untersuchung 173/2015 - 15.03.2016