



BS-Beschluss öffentlich
B696-26/18

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/1335
Erfassungsdatum: 29.01.2018

Beschlussdatum:
12.04.2018

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße -; Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	06.02.2018	5.12				
Ortsteilvertretung Innenstadt	28.02.2018	9.4		3	4	1
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	06.03.2018	8.5		11	1	3
Hauptausschuss	19.03.2018	5.7	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	12.04.2018	8.9		21	12	4

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. 65 – Grimmer Straße – wie folgt:

- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Grimmer Straße – (Anlage 1) sowie dessen Begründung (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Grimmer Straße – (Anlage 1) sowie dessen Begründung (Anlage 2) sind gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 2, Absatz 3 Satz 1 und § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 3, Absatz 3 und § 4 Absatz 2 BauGB zu dem v. g. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Grimmer Straße – einschließlich Begründung zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Grimmer Straße – und dessen Begründung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Sachdarstellung/ Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 65 – Grimmer Straße – ist am 25.03.2009 in Kraft getreten. Der ursprüngliche B-Plan sieht die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes vor.

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 - Grimmer Straße - liegt innerhalb des Flurstücks 3/11 der Flur 36. Eine Teilfläche des Flurstücks 3/11 (ca. 610 m²) ist als private Grünfläche ausgewiesen. Von dieser privaten Grünfläche sollen ca. 290 m² (Größe des Änderungsbereichs) in eine allgemeine Wohngebietsfläche (WA 8) mit einem Baufeld von ca. 125 m² Größe umgewandelt werden.

Geplant ist ein Einzelhaus (1 WE) mit ausgebautem Dachgeschoss mit einer Grundfläche von ca. 125 m² (Abmaße 9,50m x 13,0m), welches neben dem vorhandenen privaten Teich errichtet wird. An dem geplanten Wohngebäude ist eine Außenterrasse vorgesehen, die als Steganlage oberhalb des Teiches/ Wassers errichtet wird. Das geplante Wohngebäude fügt sich, unter Einhaltung sämtlicher Abstandsflächen, harmonisch in die bestehende Bebauung ein.

Die Erschließung des neuen Baufeldes WA 8 erfolgt über den anliegenden Wendehammer der Erschließungsstraße Crednerstraße. Zusätzliche Flächen für Zuwegung und Stellplatz sind mit Ökopflaster geplant.

Die private Grünfläche wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - in der Ausgleichs- und Ersatzberechnung berücksichtigt. Im jetzigen Änderungsverfahren des Bebauungsplans gemäß §13a BauGB ist eine erneute Umweltprüfung nicht erforderlich. Da jedoch eine Teilfläche der privaten Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet und somit in versiegelte Fläche umgewandelt wird, wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Als Kompensation für die geplante Versiegelung sowie für die Verkleinerung der privaten Grünfläche ist gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine Pflanzung von 5 Bäumen vorgesehen. Die Neuanpflanzung der Bäume wird auf dem privaten Grundstück südlich des Spielplatzes (Flurstück 12/3, Flur 36, Gemarkung Greifswald) festgesetzt. Der ökologische Bestand auf der Grünfläche ist durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht worden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald abgestimmt. Es bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Einwände.

Da die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 in Kraft getreten ist, ist zur Änderung gemäß § 1 Absatz 8 BauGB ein Änderungsverfahren durchzuführen. Aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsbereiches (Innenbereich) sowie der baulichen Vorprägung kann die 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche bleibt mit ca. 290 qm deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 qm und es bestehen weder Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung begründen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Ausschlussgründe nach § 13a BauGB werden nicht gesehen.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 soll durch den Eigentümer der Fläche auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages geändert werden.

Die geplanten Änderungen haben keine weiteren Auswirkungen auf die nachbarliche Umgebung. Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - übernimmt die Festsetzungen und Gestaltungsmerkmale des bestehenden Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan bleibt mit der 1. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat am 22.05.2017 den Änderungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - gefasst. Der

Änderungsbeschluss ist am 30.06.2017 im Greifswalder Stadtblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Anlagen:

1. Plan Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65
2. Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 mit Anlagen