



BS-Beschluss öffentlich
B759-29/18

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/1511
Erfassungsdatum: 23.07.2018

Beschlussdatum:
13.09.2018

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße - ; Satzungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	31.07.2018	6.19				
Ortsteilvertretung Innenstadt	22.08.2018	7.5		8	0	1
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	28.08.2018	8.8		15	0	0
Hauptausschuss	03.09.2018	6.19	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	13.09.2018	6.17		35	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 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße – wie folgt:

- Die während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs und des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße – 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 der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVObI. M-V, S. 331), beschließt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße –, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).
3. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße – wird in der vorliegenden Fassung vom Juni 2018 gebilligt (Anlage 3).
4. Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße – gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachdarstellung/ Begründung

Die Satzung zum Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße – ist ab dem 28.06.2006 rechtskräftig. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und gemischte Nutzung zu Wohn- und Gewerbebezwecken. Das Planungsziel, Schaffung von gemischten Baustrukturen für potenzielle Nutzungseinrichtungen in nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes, wurde Jahrelang nicht erreicht.

Nunmehr wird seitens eines Investors die Errichtung von mehreren Mehrfamilienhäusern über einen neuen Erschließungsweg mit Anbindung an die vorhandene Grimmer Straße südlich des 1. Änderungsbereichs vorgesehen. Um Baurecht für die Vorhaben zu erreichen, die die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße - berühren, ist die Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 91 erforderlich.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße – liegt nordwestlich der Grimmer Straße und umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 91 – Einkaufszentrum Grimmer Straße – vom 28.06.2006. Das ca. 1,15 ha große Plangebiet wird im Nordwesten durch den Graben 22 Z/002, im Nordosten durch den Bahndamm, im Südosten durch Einzelhandelsfläche und im Südwesten durch bestehende Gewerbeflächen begrenzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll der Planbereich über eine private, innere Erschließungsstraße erschlossen werden. Im südöstlichen und -westlichen Teil soll ein Mischgebiet (MI) und im nordöstlichen sowie -westlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Daher werden im Geltungsbereich der 1. Änderung kleinteilige Baufelder festgesetzt, die im Vergleich zum B-Plan Nr. 91 konkrete Standorte für den Bau von kleinräumigen Gebäuden ermöglichen. Eine offene Bauweise wird hier weiter vorgeschrieben. Im Änderungsbereich können Gebäude mit einer maximalen Höhe von 9,0 bzw. 12 m errichtet werden. In diesem Zusammenhang wurden II-III bzw. III-IV Vollgeschosse in den Teilgebieten festgesetzt. Des Weiteren wird die Errichtung von Staffelgeschossen nach vorliegendem Konzept für die künftige Bebauung zugelassen. Zur Lärmabschirmung wird konkret die Aufstellung von Lärmschutzwänden parallel zum Bahndamm (H=3,50 m) und an der südöstlichen Grenze zum Einzelhandelsbereich (H=2,50) festgesetzt. Die Flächen für die Versorgungsanlage (Elektrizität) und den Wertstoffsammelplatz werden auf die südwestliche Seite der zurzeit im Bau befindlichen öffentlichen Straße. Der festgesetzte Parkplatz wird an der inneren Erschließungsstraße platziert. Der Spielplatz wird aufgrund der ungünstigen Lage neben den Ver- und Entsorgungsanlagen im benachbarten B-Plangebiet Nr. 115 – Am Aalbruch – festgesetzt.

Hinsichtlich des 1. Änderungsverfahrens für den B-Plan Nr. 91 wurde der Öffentlichkeit bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 30.09.2016 Gelegenheit gegeben, sich

innerhalb eines Monats über die allgemeinen Zielen und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und zu äußern. Hierbei gab es keine Hinweise und Anregungen. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 22.05.2017 beschlossen. Im Juli/August 2017 erfolgte die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.2017 um eine Stellungnahme gebeten.

Im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) sind die Hinweise und Anregungen der zum jetzigen Zeitpunkt noch relevanten Stellungnahmen zum Entwurf aufgeführt und die öffentlichen und privaten Belange abgewogen worden. Den abgegebenen Stellungnahmen sowie Hinweisen und Anregungen wurde gefolgt, teilweise gefolgt bzw. nicht gefolgt.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgten redaktionelle und einzelne planzeichnerische Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht betreffen. Erwähnt sei die Erweiterung des südwestlichen Mischgebietes (MI 2) um ca. 56 m² und zeitgleich die Reduzierung des angrenzenden Wohngebietes (WA 2) um ca. 56 m², die aufgrund der Eigentumsverhältnisse in den Satzungsplan aufgenommen wurde. Ebenso wurde eine Fußbodenhöhe von mind. 1,35 m NHN zum Schutz von hochwassergefährdeten Bereichen bei Hochbauen festgesetzt. Darüber hinaus wurde die schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Hinweise des staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) überarbeitet (Stand: 18.01.2018). In diesem Zusammenhang wurden der Standort der Lärmschutzwände in der Planzeichnung (Teil A) sowie die textlichen Festsetzungen (Teil B) festgesetzt und angepasst.

Im Plangebiet wurde mittlerweile der Bau von vier Mehrfamilienhäusern anhand des bereits bestehenden Baurechts und der formellen Planreife gemäß § 33 BauGB zugelassen. Weitere Bebauungen sollen entsprechend der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans (Anlage 2) folgen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde nach § 13a BauGB -Bebauungspläne der Innenentwicklung- im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Voraussetzungen nach § 13a Absatz 1 BauGB wurden im Vorfeld geprüft.

Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet ein Mischgebiet dargestellt. Da durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets in den Grundzügen nicht beeinträchtigt wird, wird zeitnah der Flächennutzungsplan mit diesem Änderungsverfahren gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Anlagen:

1. Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 - Einkaufszentrum Grimmer Straße -

2. Plan zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 - Einkaufszentrum Grimmer Straße -

3. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 - Einkaufszentrum Grimmer Straße - einschließlich Anlagen:

3a) Schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 18.01.2018

3b) Schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 07.03.2017

3c) Schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 15.03.2016

3d) Schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 10.12.2015