



BS-Beschluss öffentlich
B788-30/18

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/1556
Erfassungsdatum: 27.08.2018

Beschlussdatum:
22.10.2018

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	04.09.2018	6.9				
Ortsteilvertretung Innenstadt	19.09.2018	8.1		7	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	25.09.2018	6.2		13	0	0
Hauptausschuss	01.10.2018	6.11	auf TO der BS gesetzt	mehrheitlich	0	1
Bürgerschaft	22.10.2018	10.13		38	0	0

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 für den Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - wie folgt:

1. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - Beschluss-Nr. B587-21/17 vom 17.07.2017, wird die Plangrenze, wie in der Anlage 1 dargestellt, geändert.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - (Anlage 2) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht einschließlich der Anhänge (Anlage 3) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht einschließlich der Anhänge (Anlage 2) sind gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zu dem v.g. Entwurf, dessen Begründung mit Umweltbericht einschließlich der Anhänge (Anlage 2) zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - und dessen Begründung mit Umweltbericht einschließlich der Anhänge (Anlage 2) ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung/ Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - wurde am 17.07.2017 gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 - Am Aalbruch - soll ein Wohngebiet aufgrund der Nachfragen nach neuen Wohnräumen durch die Beseitigung der derzeitigen städtebaulichen Missstände entwickelt werden.

Seitens eines Investors wird angestrebt, entsprechend eines städtebaulichen Konzeptes mehrere Wohnungen im Planbereich zu realisieren. Dieses sieht eine Gliederung des Wohngebietes in zwei separate Teilflächen vor, um eine gewisse Flexibilität bezüglich zukünftiger Bebauungen zu erhalten.

Die Flächen des Plangebiets -bis auf den öffentlichen Graben 22 Z/002- befinden sich im Eigentum des Investors. Mit diesem wurde deshalb ein städtebaulicher Vertrag zur Erarbeitung des Bebauungsplans und zur Erschließung des Plangebietes abgeschlossen. Für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vor. Dadurch soll die vorhandene brachliegende Gewerbefläche durch die neue nachhaltige Wohnnutzung reaktiviert werden. Im Wohngebiet 1 (WA 1) sollen vier dreigeschossige Einzelhäuser in Form von Mehrfamilienhäusern zugelassen werden. Im Wohngebiet 2 (WA 2) ist ein zweigeschossiges Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig. In den beiden Wohngebieten sollen rd. 50 Wohneinheiten angeboten werden. Die Errichtung eines Spielplatzes ist ebenso im B-Plangebiet vorgesehen. Im Zuge der neu geplanten Bebauung soll der Graben 22 Z/002 an der nördlichen Grenze des Plangebietes als Vorflut renaturiert werden. Eine entsprechende Genehmigung wird hierfür der Investor als Veranlasser im Rahmen eines separaten Genehmigungsverfahrens bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einholen. Der Ausbau dieses städtischen Gewässers wird durch ihn finanziert.

Der Flächennutzungsplan stellt den B-Planbereich als gewerbliche Baufläche dar. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist in einem Parallelverfahren erforderlich. Ferner wurde dieser Bereich im *ISEK Greifswald 2030plus* (Integriertes Stadtentwicklungskonzept der UHGW) als Wohnbaufläche 1. Priorität beschrieben.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist die Fällung folgender Einzelbäume notwendig:

Art	Wissenschaftl. Name	Durchmesser (m)	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- pflanzung
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	2 x 0,2	1:1	1
Sandbirke	Betula pendula	2 x 0,2	1:1	1
Salweide	Salix caprea	9 x 0,1	1:3	3

Die Bäume werden gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V ausgeglichen.

Mit einem Vorentwurf wurden Öffentlichkeit und Behörden frühzeitig beteiligt und über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - erfolgte nach der Bekanntmachung am 26.01.2018 im

Greifswalder Stadtblatt durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs sowie dessen Begründung mit Umweltbericht im Stadtbauamt vom 05.02.2018 bis einschließlich 12.03.2018. Mit Schreiben vom 12.02.2018 wurden ebenfalls Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB aufgefordert, den Vorentwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung hinsichtlich ihrer Belange zu prüfen und um Stellungnahme gebeten.

Insbesondere sollten Hinweise dazu erfolgen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind bzw. wurde dazu aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern. Im Rahmen des Abwägungsprozesses der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden im Wesentlichen Themen wie Notwendigkeit eines Schallschutzgutachtens, einer Plangenehmigung für die vorgesehene Öffnung des Vorfluters 22 Z/ 002 und der Freihaltung des Gewässerunterhaltungstreifens am Vorfluter sowie die Erhöhung der Abstände der überbaubaren Flächen zu den geplanten Pflanzstreifen hinterfragt. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurde darauf eingegangen.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgt gesammelt und zusammen mit den Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung zum Entwurf nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größenordnung von etwa 0,84 ha (ursprünglich ca. 0,85 ha) umfasst nunmehr nur noch die im privaten Eigentum befindlicher Grundstücke sowie den öffentlichen Vorfluter im Norden des Bebauungsplangebietes.

Anlagen:

Anlage 1 - Entwurf des Bebauungsplanes, Stand August 2018

Anlage 2 - Begründung

Anlage 2.1_Bestands-Konfliktplan

Anlage 2.2_Maßnahmenplan

Anlage 2.3_Artenschutz

Anlage 2.4_Schallschutz

Anlage 2.4.1 Schallschutz Ansichten