



BS-Beschluss öffentlich
B847-32/19

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/1699

Erfassungsdatum: 04.12.2018

Beschlussdatum:
21.02.2019

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße -; Satzungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	11.12.2018	5.8				
Ortsteilvertretung Innenstadt	09.01.2019	9.4		4	2	1
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	15.01.2019	8.3		11	1	1
Hauptausschuss	28.01.2019	8.12	auf TO der BS gesetzt	mehrheitlich	1	0
Bürgerschaft	21.02.2019	9.17		20	7	10

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 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 – Grimmer Straße – wie folgt:

- Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - 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.
- Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVObI. M-V, S. 221), beschließt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - 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. 65 – Grimmer Straße – wird gebilligt (Anlage 3).
4. Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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) erfolgen.

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 rechtskräftig ist, ist zur Änderung gemäß § 1 Absatz 8 BauGB ein Änderungsverfahren durchzuführen.

Aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsbereiches (Innenbereich) sowie der baulichen Vorprägung wurde die 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags von einem durch den Investor/ Eigentümer beauftragten Planungsbüro erarbeitet.

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.

Gemäß Bürgerschaftsbeschluss vom 22.05.2017 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt und von den frühzeitigen Beteiligungen abgesehen.

In der Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb eines Monats zur Planung äußern kann.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - vom 04.06.2018 bis zum 06.07.2018 im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.06.2018 zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - beteiligt worden. Die Abwägung aller im Verfahren eingegangenen Anregungen ist gemäß Abwägungsprotokoll der Anlage 1 erfolgt.

Der Beschluss über die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - ist ortüblich bekanntzumachen. Mit Ablauf des Erscheinungstages der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 - Grimmer Straße - in Kraft.

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

Anlagen:

1. Abwägungsprotokoll
2. Plan Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65
3. Begründung zur Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 mit Anlagen