

## **Bebauungsplan Nr. 110 - Südlich Chamissostraße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **Ziel des Bebauungsplans**

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung allgemeiner Wohngebiete in Ergänzung der südlichen Wohnbaugebiete der Stadtrandsiedlung.

Mit dem Bebauungsplan wird die Errichtung von ca. 27 Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit in zwei allgemeinen Wohngebieten beidseits einer Erschließungsstraße mit Anbindung an die Herderstraße ermöglicht.

Ein Teilstück des Vorhabens - Regensammler Süd - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald befindet sich unter der Erschließungsstraße des Plangebiets, der Selma-Lagerlöf-Straße.

#### **Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 110 - Südlich Chamissostraße - wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 07.11.2011 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im April/Mai 2012 statt. Mit Schreiben vom 18.04.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans frühzeitig beteiligt. Die vorgebrachten Anregungen sind entsprechend des Beschlusses der Bürgerschaft mit dem Entwurf berücksichtigt worden. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 17.09.2012 gefasst. Im November/Dezember 2012 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung wurde auf Grund der Änderung der Hauptsatzung im Juni/Juli 2013 erforderlich. Eine weitere Wiederholung wurde auf Grund von Gerichtsurteilen zu Aussagen von Bekanntmachungen im November/Dezember 2013 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.10.2012 und 04.11.2013 erneut um eine Stellungnahme gebeten.

Den zum Entwurf abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen wurde, entsprechend der Beschlusslage der Anregungen zum Vorentwurf, gefolgt bzw. teilweise oder auch nicht gefolgt.

Die Bürgerschaft beschloss am 16.02.2015 die Satzung; Stand 28.07.2014, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B). Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

## **Umweltbelange**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zusammengefasst ist. Die Ergebnisse der Fachgutachten zum Artenschutz, zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, zum Gewerbe- und Verkehrslärm sind eingeflossen. Eingriffe in das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

### **Naturschutz**

Vor der Überplanung wurde das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Wertvolle Biotopelandschaften waren nicht vorhanden.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung sowie der Verlust von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren prognostiziert worden. Diese Eingriffe in die Natur werden in Realisierung der festgesetzten Maßnahmen der Vermeidung, Minderung sowie Kompensation innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen.

Die Herrichtung und dauerhafte Erhaltung der Ersatzmaßnahme (E) außerhalb des Plangebiets ist zwischen Stadt und dem Investor im Erschließungsvertrag vereinbart. Zusätzlich erfolgte im Grundbuch die Eintragung eines Ersatzmaßnahmenduldungsrechts für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

### **Immissionsschutz**

Unzulässige Verkehrs- und Verkehrslärmbelastungen sind im Plangebiet sowie im bestehenden Verkehrsnetz nicht zu verzeichnen. Diese Aussagen sind nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs, in Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern gutachterlich untersetzt worden.

Die Untersuchung der möglichen Gewerbelärmimmissionen der Industrie- und Gewerbegebiete östlich und südlich erfolgte in den entsprechenden Bebauungsplanverfahren. Für den Bebauungsplan Nr. 87 - Herrenhufen Nord - wurde u.a. die Schalltechnische Untersuchung Bericht 2080E1/10 erstellt. In dieser Schalltechnischen Untersuchung wurde insbesondere mit dem Immissionsort IO 12 nachgewiesen, dass die Gesamt-Immissionswerte an der schutzwürdigen Bebauung des Bebauungsplans Nr. 110 flächendeckend eingehalten sind.

## **Abschießendes Ergebnis der Abwägung**

Im Rahmen der Auslegungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs und -Entwurfs wurden Stellungnahmen abgegeben. Die privaten und öffentlichen Belange der eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 BauGB abgewogen. Einige Anregungen fanden im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange keine oder lediglich teilweise Berücksichtigung.

Die Errichtung von ca. 27 Einzelhäusern im Plangebiet stellt bezogen auf die Wohnbauflächenentwicklung bis 2015 (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) eine vorgezogene Maßnahme dar. Allerdings ist auf Grund des großen Bedarfes an Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser die Aufstellung gerechtfertigt. Außerdem ist für die weitere positive Entwicklung der Stadt die Bereitstellung von Flächen zum Bau aller nachgefragten Wohnformen von Bedeutung. Anregungen zu diesen Belangen sowie Anregungen, z.B. zu fehlenden Grundschulkapazitäten in der Stadtrandsiedlung wurden erläuternd entkräftet. Im Weiteren wurde auch auf die Schulkapazitätsanalyse/Schulbedarfsplanung verwiesen. Nicht gefolgt wurde aus städtebaulichen Gründen, Anregungen zu größerem Ab-

standsgrün zur vorhandenen Wohnbebauung an der Chamissostraße, zu Änderungswünschen zu den Baugrenzen und der Dachform und -farbe, der Firstrichtung und bzgl. der zusätzlichen Kfz-Anbindung des Plangebiets an die Heinrich-Heine-Straße. Allen weiteren abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen wurde gefolgt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entwickelt.

Der Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 – Südlich Chamissostraße - ist am 09.04.2015 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt mit Ablauf des Erscheinungstages in Kraft.

Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 - Südlich Chamissostraße - und die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sowie die für die Planung relevanten DIN-Vorschriften ab diesem Tag im Stadtbauamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Abteilung Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde - Greifswald, Stadthaus Markt 15 - während der Sprechzeiten einsehen.

gez. Schmidt