

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 – Schönwalde I/ West –

der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Begründung

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt, Abt. 60.2 - Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Ch. Schätzchen
Tel.: 03834 / 524235

Stand: 09.10.2013

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans (B.- plan)		3
1.	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans	3
2.	Bisherige Zielstellung des Bebauungsplans	3
3.	Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplans	3
4.	Neue Zielstellung	4
5.	Erläuterung der 1. Änderung des Bebauungsplans	4
5.1	Änderungsverfahren	4
5.2	Städtebaulicher Entwurf/ Verkehrskonzept/ Erschließung	5
6.	Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans	5
7.	Städtebauliche Daten	6

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans (B.- plan)

1. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 – Schönwalde I/ West – umfasst das Flurstück 109/101 und Teilflächen der Flurstücke 109/102, 109/103, 109/104, 109/105, 109/106, 109/30 und 109/95 der Flur 11 der Gemarkung Greifswald. Diese befinden sich im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 42.

Geändert wurde eine Festsetzung auf einer Teilfläche des Flurstücks 109/102.

2. Bisherige Zielstellung des Bebauungsplans

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beabsichtigte mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42, die ehemaligen Flächen der Verkehrsbetriebe zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Mit der Planung und Bebauung wurde die Integration der Flächen in den Wohnstandort Schönwalde I angestrebt, wobei auf der 13,44 ha großen Fläche die Ansiedlung von bis zu 200 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern geplant war. Gemäß der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans soll auf dem überplanten Gebiet ein homogenes und in sich geschlossenes Wohngebiet entstehen.

Nahezu auf der gesamten Fläche östlich der denkmalgeschützten Gebäude an der Hans-Beimler-Straße befanden sich zuvor mehrere Gewerbebetriebe. Diese wurden größtenteils verlagert. Die Flächen wurden, u. a. durch eine umfangreiche Entfernung von Altlasten, für eine künftige Wohnbebauung vorbereitet.

Die äußere verkehrliche Anbindung des Gebiets ist, auf Grundlage des Rahmenplans für Schönwalde I, im Westen über einen Abzweig der Hans-Beimler-Straße, die Niels-Bohr-Straße, sowie im Osten und Süden über die Einsteinstraße bzw. die Heinrich-Hertz-Straße gewährleistet. Im Norden grenzt das Plangebiet teilweise an den Karl-Liebknecht-Ring.

Für die innere Erschließung der Wohnbauflächen setzt der Bebauungsplan mehrere verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen fest, die von den genannten Hauptverkehrsflächen abzweigen.

Der Bebauungsplan Nr. 42 – Schönwalde I/ West – ist am 23.12.2008 in Kraft getreten.

3. Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplans

Inzwischen sind bereits viele Flächen mit Wohngebäuden bebaut bzw. werden in Kürze bebaut. Die für eine gesicherte Erschließung notwendigen Straßen sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen hergestellt worden. Die Herstellung der Straßen wird als endgültig hergestellt betrachtet.

Nicht als Straße hergestellt wurde eine ca. 30 m² große, im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche, die ein als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetztes Grundstück im nordwestlichen Planbereich erschließen sollte, auf der derzeit mehrere eingeschossige Gebäude vorhanden sind. Hier befinden sich auf

dem Flurstück 109/30, das Wohnen nicht störende, Gewerbe-/ Handwerksbetriebe. Das Grundstück reicht im Norden an die öffentliche Straße Karl-Liebknecht-Ring heran und wird von dieser verkehrlich erschlossen.

Durch den jetzigen Ausbaustand der Straßen im Gebiet bzw. der „Nichterstellung“ der geänderten festgesetzten Straßenverkehrsfläche an der nördlichen Niels-Bohr-Straße ist das Flurstück 109/30 bislang nicht über die öffentlichen Straßen innerhalb des Bebauungsplan-Gebiets erreichbar. Damit ist der Lkw-Verkehr der Gewerbe-/ Handwerksbetriebe durch das neue Wohngebiet unterbunden.

Um auch zukünftig diesen Verkehr aus dem Wohngebiet herauszuhalten und gleichzeitig einen ungewollten Durchgangsverkehr zu vermeiden, war eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

4. Neue Zielstellung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine im nordwestlichen Planbereich ca. 30 m² große, bislang als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzte, Fläche an der nordwestlichen Niels-Bohr-Straße als reine Wohnbaufläche festgesetzt worden.

Der Bebauungsplan bleibt damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Erläuterung der 1. Änderung des Bebauungsplans

5.1 Änderungsverfahren

Da die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 in Kraft getreten ist, war zur Änderung einer Festsetzung gemäß § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) ein Änderungsverfahren durchzuführen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt worden.

Vor Beginn des Änderungs- /Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans sind die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB geprüft worden. Festgestellt wurde, dass diese gegeben sind; Ausschlussgründe nach § 13a BauGB wurden nicht gesehen.

Die Änderung betrifft eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. des § 13a BauGB. Die Fläche des Änderungsbereichs (2.307,81 m²), und damit auch eine zulässige Grundfläche, umfasst bedeutend weniger, als die im § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB angeführten 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls in Bezug auf erhebliche Umwelteinwirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB war ebenfalls aufgrund der Flächengröße nicht notwendig.

Die Prüfung der Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB ergab, dass durch die Änderung des Bebauungsplans keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter; im Plangebiet und in

der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine zeichnerische Festsetzung auf einer Teilfläche des Flurstücks 109/102 geändert worden. Diese wurde auf dem Bebauungsplan zur 1. Änderung mit „X“ gekennzeichnet.

Alle anderen zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) und die gesamten textlichen Festsetzungen des Textes (Teil B) des in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 42 – Schönwalde I/ West – bleiben weiterhin gültig.

Daher enthält der Bebauungsplan zur 1. Änderung lediglich einen Auszug der Planzeichnung (Teil A) mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung und der bisherigen sowie der neuen zeichnerischen Festsetzung sowie die Erklärung der Planzeichen für den Bereich der 1. Änderung.

5.2 Städtebaulicher Entwurf/ Verkehrskonzept/ Erschließung

Die zu ändernde Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 42 – Schönwalde I/ West – als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Die Herstellung einer Straße auf dieser Fläche wurde endgültig aufgegeben. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ist hier, wie für die angrenzende Baufläche, eine reine Wohnbaufläche festgesetzt worden.

Damit ist ein Grundstück im nordwestlichen Planbereich, auf dem sich Gewerbe-/ Handwerksbetriebe befinden, auch zukünftig nicht an das innere Verkehrsnetz des neuen Wohngebiets angebunden. Die vorhandene verkehrliche Anbindung über den Karl-Liebknecht-Ring bleibt für diese Gewerbe-/ Handwerksbetriebe erhalten. Der Lkw-Verkehr zum Flurstück 109/30 wird damit auch künftig nicht durch das Wohngebiet mit den verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen geführt werden.

Die vorhandenen äußeren verkehrlichen Anbindungen des Bebauungsplans Nr. 42 – Schönwalde I/ West – und das bereits hergestellte innere Verkehrser-schließungsnetz soll beibehalten, nicht geändert werden. Damit ist auch klargestellt, dass die Herstellung der Straßen im Gebiet als endgültig hergestellt betrachtet wird.

Sämtliche Erschließungsleitungen sind im Bereich des Bebauungsplans Nr. 42 vorhanden. Innerhalb der Fläche, für die mit der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans die Festsetzung geändert wurde, befinden sich keine Leitungen. Bei weiteren Erschließungsarbeiten im Gebiet, sind die genauen Kabellagen und ggf. Anschlussbedingungen mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Im Bereich von Hochdruckleitungen ist eine Vororteinweisung zwingend erforderlich. Bei Näherung an die Leitungen ist nur Handschachtung zulässig. Einer direkten Überbauung wird nicht zugestimmt bzw. darf nur in vorheriger Abstimmung mit den Leitungsträgern erfolgen.

6. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ist für eine ca. 30 m² große Fläche, die bislang als Straßenverkehrsfläche ausgebaut werden sollte, eine reine Wohnbaufläche festgesetzt worden.

Für das Grundstück, auf der sich Gewerbe-/ Handwerksbetriebe befinden und für die der Bebauungsplan eine allgemeine Wohnbaufläche festsetzt, ist damit eine zukünftige Verkehrsanbindung an die Niels-Bohr-Straße und an das innere Erschließungsnetz des Bebauungsplans verhindert. Damit wird der Lkw-Verkehr dieser Betriebe auch zukünftig nicht über Wohnstraßen geführt. Die Anbindung dieses Grundstücks an den Karl-Liebknecht-Ring bleibt erhalten. Für die Betriebe entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Nachteile. Ein ungewollter Durchgangsverkehr durch das allgemeine Wohngebiet ist mit dieser Änderung nicht möglich

Weiterhin erfolgt keine vollflächige Versiegelung durch einen Straßenbau auf dieser Fläche. Da für diese zukünftige Wohnbaufläche kein Baufeld festgesetzt ist, sind hier nur Nebengebäude möglich oder die Fläche ist als Grünfläche anzulegen bzw. gärtnerisch zu nutzen.

7. Städtebauliche Daten

Flächen des Änderungsbereichs vor der Änderung:

Baugebiet		Fläche	Fläche	%
reines Wohngebiet	WR 1	613,43 m ²	1.798,30 m ²	77,92 %
reines Wohngebiet	WR 1	276,90 m ²		
allgemeines Wohngebiet	WA 2	907,97 m ²		
verkehrsberuhigter Bereich		463,19 m ²	463,19 m ²	20,07 %
öffentliche Parkplatzfläche		46,32 m ²	46,32 m ²	2,01 %
gesamt:		2.307,81 m ²	2.307,81 m ²	100,00 %

Flächen des Änderungsbereichs nach der Änderung:

Baugebiet		Fläche	Fläche	%
reines Wohngebiet	WR 1	643,76 m ²	1.828,63 m ²	79,24 %
reines Wohngebiet	WR 1	276,90 m ²		
allgemeines Wohngebiet	WA 2	907,97 m ²		
verkehrsberuhigter Bereich		432,86 m ²	432,86 m ²	18,75 %
öffentliche Parkplatzfläche		46,32 m ²	46,32 m ²	2,01 %
gesamt:		2.307,81 m ²	2.307,81 m ²	100,00 %

Greifswald, den 06.01.2014

gez.: König
Der Oberbürgermeister