

Bebauungsplan Nr. 103 – Karl-Krull-Straße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Ziel des Bebauungsplans

Die Planung und Realisierung dieses Stadtteils wurde Ende der 50er bis zum Beginn der 60er Jahre begonnen. Mit der Wohnbebauung wurden auch die entsprechenden sozialen Einrichtungen geschaffen. Auf dem Gelände des Plangebiets entstand 1963 eine Schule. Neben einer weiteren Schule wurden noch ein Sportplatz sowie eine kleine Sporthalle zur Ergänzung des Schulstandortes gebaut. Nach erfolgtem Abbruch der Schulen in den vergangenen Jahren stellt sich das Plangebiet als brach liegende Fläche im Kern der Greifswalder Südstadt dar.

Mit diesem Bebauungsplan weist die Stadt Greifswald auf dem Gelände der ehemaligen Schulen ein Wohngebiet aus. Ziel der Planung ist es, diesen Bereich zu revitalisieren und damit den städtebaulich unbefriedigenden Zustand zu beseitigen und den ehemaligen Schulstandort wieder in die gewachsene Struktur des Stadtteils einzufügen sowie mit einer neuen Nutzung zu verbinden.

Folgende Leitsätze wurden der Planung zugrunde gelegt und bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet:

- Schaffung eines Wohngebietes mit zukunftsorientierter Wohnbebauung,
- Integration der Wohnnutzung in die städtebauliche Struktur ohne Eingriff in gewachsene Wegebeziehungen ,
- Aufnahme und Erhaltung vorhandener Grünzüge ,
- Schaffung von öffentlichen Bereichen mit hoher Aufenthaltsqualität zur Stärkung urbanen Lebens.

Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung dieses Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand in einer Bürgerversammlung am 10.03.2005 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig mit Schreiben vom 14.03.2005 beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme zu der Planung abzugeben und sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Während der frühzeitigen Beteiligungen wurde die neue städtebauliche Zielstellung grundsätzlich begrüßt und einige Anregungen und Hinweise abgegeben. Diese sind bei der Erarbeitung des Entwurfs beachtet worden.

Nach dem Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan am 05.09.2005 erfolgte die öffentliche Auslegung des Entwurfs einschließlich Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 20.10.2005 bis zum 21.11.2005 (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel mit Schreiben vom 17.10.2005 zu dem Entwurf beteiligt und um Stellungnahme bis zum 21.11.2005 gebeten (§ 4 Abs. 2 BauGB). Auch zu diesem Verfahrensschritt sind Stellungnahmen eingegangen, mit denen die allgemeine Zielstellung bestätigt, aber die Festsetzung einer Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Universalspielfeld - als ungünstig angesehen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Planung geändert, indem für den gesamte Planbereich Wohnbauflächen festgesetzt wurden, und der Entwurf (2.Durchgang) vom 14.09.2006 bis zum 17.10.2006 öffentlich ausgelegt sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.09.2006 beteiligt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs (2.Durchgang) wurde aufgrund von Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berührten, ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden sowie Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.05.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.06.2007 aufgefordert worden.

Am 05.11.2007 wurde die Abwägung der vorgebrachten Anregungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) und die Satzung zum Bebauungsplan (§ 10 BauGB) von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen.

Umweltbelange

Gemäß Baugesetzbuch wurde mit dem Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und der Begründung zum Plan ein Umweltbericht beigelegt. In diesem wird zusammenfassend ausgeführt, dass die geplante Bebauung auf eine innerstädtische Reservefläche zurückgreift und das Gebiet städtebaulich aufwertet, wobei aus Sicht des Naturschutzes die bestehende Brachfläche sehr wohl von Bedeutung für den Naturhaushalt ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.103 und damit vorgesehener Versiegelungen werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet, die durch festgesetzte Pflanzgebote und Erhaltung von Gehölzen, sowie durch die Entsiegelung einer externen Betonfläche ausgeglichen werden.

Die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgt gemäß Planzeichnung in den Bereichen, die bereits vor Aufstellung landschaftsprägend waren und weiterhin Gliederungsfunktionen übernehmen sollen. Im zentralen Bereich des Plangebietes wurde ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in einem Grünordnungsplan bilanziert und werden im Ergebnis der Umweltprüfung als vertretbar gesehen.

Die Lärmbelastung durch Verkehrslärm und Sportstättenlärm im Plangebiet wurde als eine unvermeidbare Belastung ausgewiesen. Deshalb wurde diese im Aufstellungsverfahren schalltechnisch untersucht und in einem Schallgutachten ausgewiesen.

Im Ergebnis der Ausbreitungsberechnung ist der Nachweis erbracht worden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der Sportstättenlärmschutzverordnung im Nachtzeitraum eingehalten werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 sind an einigen Immissionspunkten auf Grund der Verkehrsbelastung durch die Karl-Krull-Straße überschritten. Im Bereich der Karl-Krull-Straße überschreiten die vorhandenen Schallimmissionen die städtebaulichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB Tag) um bis zu 6 dB. Da in diesem zentralen innerstädtischem Bereich Schallschutzwände/ -wälle wegen ihrer trennenden Wirkung städtebaulich nicht gewollt sind, wurden andere passive Maßnahmen zur Verbesserung der Situation festgesetzt. Neben der Ausweisung der betroffenen Flächen als Allgemeines Wohngebiet wurde ein Bereich im Abstand von 22 m zur Karl-Krull-Straße (Straßenmitte) als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmpegelbereich III) festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches erfolgte zusätzlich die Festsetzung eines mindestens einzuhaltenen Luftschalldämmmaßes (Rw. res) von 35 dB für die betroffenen Außenbauteile. Zusätzlich wurden für Schlaf- und Kinderzimmer Festsetzungen für eine kontrollierte Raumlüftung getroffen.

Ergebnis der Abwägung

Innerhalb des Planbereiches befand sich ein Schulsportplatz. Im Entwurf des Bebauungsplans wurde dieser als solcher ausgewiesen. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs sind mehrere Stellungnahmen dazu abgegeben worden. Die Ausweisung des Sportplatzes ist daraufhin innerhalb der Verwaltung und in den politischen Gremien stark diskutiert und mehrheitlich als nicht sinnvoll betrachtet worden. Zum einen wurden die Immissionskonflikte zur umliegenden Wohnbebauung und weiterhin die Kosten für die doch umfangreiche Wiederherrichtung und die Bewirtschaftung gesehen. In Abwägung aller Belange wurde die Ausweisung des Sportplatzes, d.h. eine Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Universalspielfeld - nicht weiterverfolgt und die Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Weiterhin wurde aufgrund einer Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde die Lärmbelastung durch den Verkehrslärm der Karl-Krull-Straße untersucht und im Ergebnis der Abwägung Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erklärte in ihrer Stellungnahme, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist und den Plansätzen zur Siedlungsentwicklung entspricht. Die weiteren Anregungen sowie Hinweise der Stellungnahmen, die abzuwägen waren, sind in die Planung eingeflossen bzw. ergaben keine Änderung der Planung.

Der Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 103 – Karl-Krull-Straße - ist am 22.12.2007 im „Greifswalder Stadtblatt“ öffentlich bekanntgemacht worden.

Schätzchen