



Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde

09.06.2020
Ak./Tel. -4233

Bebauungsplan Nr. 108 - Martin-Andersen-Nexö-Platz -

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziel des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 - Martin-Andersen-Nexö-Platz - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer öffentlichen Stellplatzanlage als Parkhaus geschaffen werden. Ziel der Planung ist, unter Beachtung der städtebaulichen Situation und dem Erhalt der Grünstrukturen, zur allgemeinen Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs im Innenstadtbereich beizutragen. Auf einem Teilbereich des bestehenden Parkplatzes soll ein öffentliches Parkhaus errichtet werden. Der Stellplatzbedarf wurde durch die Fortschreibung des städtischen Parkraumbewirtschaftungskonzeptes im Jahr 2010 und dessen Evaluierung im Jahr 2016 nachgewiesen.

Das zu überplanende Gelände liegt südlich der „Anklamer Straße“ und ist im Westen durch die „Bleichstraße“, im Norden durch die „Anklamer Straße“, im Osten durch die Straße „Martin-Andersen-Nexö-Platz“ sowie im Süden durch die vorhandene öffentliche Grünfläche begrenzt. Die Plangebietsfläche beträgt etwa 1,43 Hektar.

Der Bebauungsplan, eine Angebotsplanung, setzt ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ für die Errichtung einer öffentlichen Parkanlage im Stadtzentrum fest. Ergänzend sind die parkhausbezogenen Infrastruktureinrichtungen zulässig. Die vorhandenen Verkehrs- und Grünflächen (inkl. Bäume) wurden als Bestand festgesetzt. Entsprechende Festsetzungen zum Bau und zur Gestaltung des Parkhauses wurden ebenso getroffen. Mit der Errichtung des geplanten Parkhauses muss der bestehende Standort für die Wertstoffbehälter in den westlichen Teil der Straße „Martin-Andersen-Nexö-Platz“ verlagert werden.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 108 mit der Bezeichnung - Martin-Andersen-Nexö-Platz - wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 10.12.2012 gefasst. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte hierfür am 16.01.2013 ortsüblich im Greifswalder Stadtblatt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im April/Mai 2014.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 06.10.2016 gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs einschließlich Begründung mit Umweltbericht und wesentlicher, bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen im Februar/März 2017 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.02.2017 um eine Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Deren Behandlung ist im Abschnitt - Abschließendes Ergebnis der Abwägung - zusammengefasst.

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.04.2019 von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gefasst.

Umweltbelange

Der Bebauungsplan ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie angesichts der festgesetzten Minderungsmaßnahmen nicht zu erkennen.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft wurden ermittelt. Diese können durch Maßnahmen im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen und berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Abschließendes Ergebnis der Abwägung

Den abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen wurde gefolgt, teilweise gefolgt bzw. nicht gefolgt.

Letzteres betrifft die Anregungen der Bürger hinsichtlich der Notwendigkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Dimensionierung des geplanten Parkhauses sowie wegen der möglichen Verschattung der Nachbarbebauung und der Lärmbelastung.

In der Abwägung wird auf die erheblichen Stellplatzdefizite im Innenstadtbereich auf der Grundlage des bereits ermittelten Parkplatzbedarfs hingewiesen. Weiterhin wird ausgeführt, dass die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens im Vorfeld der Planungen durch den Vorhabensträger geprüft und festgestellt wurde. Es wird auch angemerkt, dass in Anbetracht des Umfeldes die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen für das öffentlich geplante Parkhaus städtebaulich vertretbar sind. Auf die Verschattung der Gebäude anhand einer Visualisierung wurde Bezug genommen. Hierbei wurde festgestellt, dass die Verschattung teilweise in kurzen Zeitabschnitten zustande kommt und diese aus städtebaulicher Sicht zumutbar ist.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts grundsätzlich eingehalten werden. Die geringfügige Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels in der Nacht im Bereich der Zu- und Ausfahrt Bleichstraße soll durch eingeschränkte Nutzung dieses Bereiches in den Nachstunden kompensiert werden.

Schlussbemerkung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 108 - Martin-Andersen-Nexö-Platz - ist am 26.07.2019 ortsüblich im „Greifswalder Stadtblatt“ bekanntgemacht worden und ist mit Ablauf des Erscheinungstages wirksam.

Bei Durchsicht der ausgefertigten Bebauungsplanunterlagen durch den Landkreis Vorpommer-Greifswald als höhere Verwaltungsbehörde wurde auf einen unterlaufenden Fehler im Teil „Verfahrensvermerke“ hingewiesen. Demzufolge wurde der Fehler nach einer erneuten Bekanntmachung vom 29.11.2019 im „Greifswalder Stadtblatt“ im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB (Heilungsverfahren) behoben und die Satzung rückwirkend zum 27.07.2019 in Kraft gesetzt, um zu verhindern, dass zwischen der ursprünglichen Inkraftsetzung und der wiederholenden Inkraftsetzung eine „rechtsfreie“ Zeit lag, zu der keine rechtsgültige Bebauungsplanung vorlag.

Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 108 - Martin-Andersen-Nexö-Platz - und die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung

sowie die für die Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen ab diesem Tag in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Markt 15/Stadthaus während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 108 - Martin-Andersen-Nexö-Platz - mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung werden gemäß § 10a Absatz 2 BauGB ergänzend auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eingestellt. Darüber hinaus werden die Planunterlagen über das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich gemacht.

gez.

Jafar Akrami