



Stadtbauamt  
Abt. Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde

09.06.2020  
Ak./Tel. -4233

## **Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch -**

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

#### **Ziel des Bebauungsplans**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 - Am Aalbruch - sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Damit sollen die derzeitigen städtebaulichen Missstände im Plangebiet beseitigt und Wohnraum geschaffen werden. Die Wohnraumbedarfsanalyse des integrierten Entwicklungskonzeptes (ISEK Greifswald 2030plus) sieht die Umwandlung und Entwicklung dieser Fläche zu einem Wohngebiet bevorzugt gegenüber weniger geeigneten Flächen vor.

Damit wird ein Beitrag zu Befriedigung der derzeitigen hohen Nachfrage nach neuem und modernem Wohnen geleistet. Das Gebiet verfügt neben seiner verkehrsgünstigen Lage am Randbereich der Stadt auch in Hinblick auf die vorhandene Nahversorgung im Umfeld gute Bedingungen.

Das zu überplanende Gelände liegt nordwestlich des Innenstadtbereichs im Stadtteil „Fettenvorstadt“ zwischen der Grimmer Straße und dem nördlich verlaufenden Graben 22 Z/002. Die Plangebietsfläche beträgt etwa 0,83 ha.

Der Bebauungsplan, eine Angebotsplanung, setzt ein allgemeines Wohngebiet in zwei Teilen (WA 1, WA 2) nach § 4 Baunutzungsverordnung für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern (Mehrfamilienhäuser) fest. Zum Bau eines öffentlichen Spielplatzes wurde hier ebenso entsprechende Festsetzung getroffen.

#### **Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 115 – Am Aalbruch - wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 17.07.2017 gefasst. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 25.08.2017 ortsüblich im „Greifswalder Stadtblatt“. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Februar/März 2018.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 22.10.2018 gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs einschließlich Begründung mit Umweltbericht und wesentlicher, bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen im Dezember 2018/Januar 2019 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.11.2018 um eine Stellungnahme gebeten. Aus formellen Gründen wurde die ursprüngliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung am 25.01.2019 ortsüblich im „Greifswalder Stadtblatt“ wiederholt. Demzufolge wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum von Februar bis März 2019 nochmals durchgeführt.

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.09.2019 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.

Das Vorhaben führt zu geringfügigen Eingriffen durch Verlust von Biotopfunktionen, welche einem Kompensationsbedarf von 0,03 ha entsprechen. Innerhalb des Plangebiets besitzen die Ausgleichsmaßnahmen einen Wert von 0,04 ha (Flächenäquivalente). Damit ist der Eingriff im Plangebiet ausgleichbar.

Zum Artenschutz wurden im Bebauungsplan bestimmte Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Diese beziehen sich auf die Baufreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln, die Wiederherstellung des Brutreviers des Haussperlings, die Errichtung des Brutrevieres der Mehlschwalbe und die Durchführung des Gebäudeabbruches außerhalb der Sommerquartierszeit. Darüber hinaus ist Anpflanzung von Bäumen auf Grundstücken als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Heckenpflanzung und Erhalt einer Sichtschutzpflanzung sind Bestandteil der Gestaltungsmaßnahmen des Plangebiets.

### **Abschließendes Ergebnis der Abwägung**

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

Letzteres betrifft die Anregungen der Bürger\*innen hinsichtlich der Größe des geplanten Spielplatzes und der Notwendigkeit von Besucherstellplätzen sowie der Anordnung von neuen Bäumen im Planbereich.

In der Abwägung wird auf die bereits geplante angemessene Spielplatzgröße im Geltungsbereich für kleine Kinder sowie auf die weiteren anderweitigen Freiräume für Kinder und Jugendliche im Umfeld hingewiesen, sodass diese aufgrund der kurzen Entfernung zumutbar sind. Weiterhin wird die Platzierung der anzupflanzenden Bäume bei den entsprechenden Ausführungsplanungen konkretisiert.

Des Weiteren ist das Plangebiet durch die Nähe zum Stadtzentrum sowie die gute ÖPNV-Anbindung sehr begünstigt, so dass der motorisierte Individualverkehr in Bezug auf die gewünschte Besucherstellplatzanlage eine zweitrangige Bedeutung hat. Besucherstellplätze sind unter Beachtung der städtebaulichen Situation nicht unbedingt notwendig.

### **Schlussbemerkung**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - ist am 28.02.2020 ortsüblich im „Greifswalder Stadtblatt“ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit mit Ablauf des Erscheinungstages wirksam.

Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - und die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sowie die für die Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen ab diesem Tag im Stadtbauamt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Abteilung Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde, Markt 15, 17489 Greifswald, während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 115 - Am Aalbruch - 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.

J. Akrami