

Bebauungsplan Nr. 62 - An den Wurthen - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

Ziel des Bebauungsplans

Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund der Lage entlang des Rycks, seiner Nähe zur Innenstadt sowie zu vorhandenen bzw. in Entwicklung befindlichen Naturräumen städtebaulich besonders aus. Mit der Aufgabe von gewerblichen Nutzungen, der Beräumung der Grundstücke, dem Abschluss der umfangreichen Altlastensanierung der ehemaligen chemischen Reinigung und der gewandelten Bedeutung der Wasserwege als Freizeit- und Erholungsbereich, entstand ein dringendes Planungserfordernis. Mit diesem Bebauungsplan wurde für die Neuerschließung von Wohngebieten und die Errichtung von Wohngebäuden das erforderliche Baurecht geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Vorbereitung für die Errichtung von Innenstadt nahen, attraktiven Wohnquartieren mit II- bis zwingend III-geschossiger Bebauung in allgemeinen Wohngebieten. Die gemischten Nutzungen in dem Gebäudekomplex Hafenstraße 48 und der Kanusportverein, Hafenstraße 56, sind zu sichern und entsprechend als Mischgebiete festgesetzt.

Die Hafenstraße soll als Fuß- und Radwegebeziehung zwischen Innenstadt und Wieck als Promenade genutzt werden. Im Plangebiet ist die Hafenstraße für Anlieger auch mit Kfz nutzbar.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 62 - An den Wurthen - wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 27.08.1996 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden erfolgte im April/Mai 2007. Der Vorentwurf besteht aus 3 Varianten.

Eine Kombination der Varianten 1 und 3 des Vorentwurfs wurde im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen als Entwurf (1. Durchgang) weiterverfolgt.

Um eine doppelte verkehrliche Erschließung zu vermeiden, wurde der Entwurf nach der Auslegung geändert und für Anlieger eine Zufahrt über die Hafenstraße belassen.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (1. Durchgang) erfolgte am 30.06.2008, vom Entwurf (2. Durchgang) am 15.05.2012, vom Entwurf (3. Durchgang) am 13.05.2013.

Unmittelbar nach jedem Entwurfsbeschluss erfolgten die jeweiligen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen. Im Juni/Juli 2013 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf (3. Durchgang) durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06.2013 um eine Stellungnahme gebeten. Eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Gerichtsurteilen zu Aussagen von Bekanntmachungen erforderlich und im September/Oktober 2015 durchgeführt. In Auswertung der öffentlichen Auslegung sollte der Entwurf (3. Durchgang) erneut geändert werden. Die Änderungen berührten nicht die Grundzüge der Planung.

Daher erfolgte eine erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf (3. Durchgang). Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 25.06.2013 um eine Stellungnahme gebeten. Da die betroffene Öffentlichkeit nicht abgrenzbar war, wurde eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs (3. Durchgang) (vereinfachte Änderung) vom 12.10.2015 bis 13.11.2015 durchgeführt.

Den zum Vorentwurf und den Entwürfen abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen wurde entsprechend der Zusammenfassung im Abwägungsprotokoll gefolgt bzw. teilweise oder auch nicht gefolgt.

Die Bürgerschaft beschloss am 11.07.2016 die Satzung; Stand 25.04.2016, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B). Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Die innere Erschließung des Plangebiets wurde 2014 realisiert. Die Wohngebäude Kleine Hafenstraße 1, 3, 4, 7, 8 und 11 sind bereits auf der Basis des Bebauungsplans errichtet worden und Bestandteil der Plangrundlage. Die Wohngebäude Kleine Hafenstraße 16 und 17 wurden im Weiteren auch realisiert. Im Bau befinden sich die Wohngebäude Kleine Hafenstraße 18 und 19.

Die externen Ersatzmaßnahmen wurden bis 2015 fertiggestellt.

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 Lärm und zu den Baugrundverhältnissen sind eingeflossen.

Naturschutz

Vor der Überplanung wurde das Plangebiet vornehmlich gewerblich genutzt. Es war großflächig versiegelt und wertvolle Biotope 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 (externe Ersatzmaßnahmen (E 1 und E 2)) des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen.

Immissionsschutz

Die gemäß Schallgutachten 053/2007 festgestellten Überschreitungen, der für allgemeine Wohngebiete gültigen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern durch den Hundesportverein, stellen nach Umsetzung von schallmindernden Maßnahmen gemäß Schallgutachten 092N/2011 (Anlage 2 – Auszug; Pläne) keinen Immissionskonflikt mehr dar.

An der geplanten Bebauung kommt es durch den Handelshof Vorpommern GmbH, den Schiffsverkehr und den Schießplatz des Schützenvereins 1990 Greif zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte.

Mit der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm 98) ist gewährleistet, dass auch die Schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 Teil 1 eingehalten werden. Unzulässige Verkehrs- und Verkehrslärmbelastungen sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Artenschutz

Zur Prüfung der Verbotverletzungen in Bezug auf § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde 2012 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 4 der Begründung) erarbeitet. Die Zusammenfassung erfolgte mit dem Grünordnungsplan (Anlage 3 der Begründung). Im Plangebiet kommen besonders geschützte Arten vor.

Unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und der Schaffung von Amphibiensatzlebensraum als externe Ersatzmaßnahme (E 3) sind keine bau-, betriebs- und/oder anlagebedingten Verbotverletzungen zum Artenschutz zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Wohngebietsentwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und das Maß der baulichen Nutzung mit u.a. Begrenzung der Bauhöhen berücksichtigen die Zielstellung für das Orts- und Landschaftsbild, so dass erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild nicht prognostiziert werden.

Abschießendes Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Auslegungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs, in drei Varianten, und der -Entwürfe wurden Stellungnahmen abgegeben. Die privaten und öffentlichen Belange der eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Einige Anregungen fanden im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange keine oder lediglich teilweise Berücksichtigung.

Nicht gefolgt wurde der Empfehlung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zur Kennzeichnung der sanierten Altlast und der Erweiterung des Hinweises zum Abreinigungserfordernis bei Grundwasserabsenkungen/Wasserhaltungen. Weiterhin wurde den Anregungen von Bürgern zur Ausweisung eines Sondergebiets für den Kanuverein und zur Ablehnung der III-Geschossigkeit sowie der Schaffung von mehr öffentlichen Parkplätzen nicht gefolgt.

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. 62 – An den Wurthen - ist am 30.06.2017 im „Greifswalder Stadtblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt mit Ablauf des Erscheinungstages in Kraft.

Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 62 – An den Wurthen - und die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sowie die für die Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) ab diesem Tag in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Markt 15/Stadthaus - während der Sprechzeiten einsehen.

gez. Schmidt