



Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde

29.07.2019
Schu./Tel. -4232

23. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
(im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 55 - Hafenstraße -)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorbemerkung

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Am 27.11.2015 wurde der Flächennutzungsplan bei Berücksichtigung der Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen als geänderte Fassung ortsüblich neu bekannt gemacht.

Das mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans zu überplanende Gelände liegt südlich des Rycks entlang der Hafenstraße und der Straße An den Wurthen.

Die Plangebietsfläche beträgt ca. 4,1 ha. Die Änderung des Flächennutzungsplans wirkt sich auf die Größe der Bauflächen insgesamt im Stadtgebiet nur marginal aus. Es ergibt sich lediglich durch die Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf eine Reduzierung der allgemeinen Grünfläche um 0,2 Hektar.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich hauptsächlich um bestehende bzw. frühere Siedlungsflächen/Gewerbebrache. Der Bereich ist eine der zentralen Baulandreserven der Stadt und bietet darüber hinaus die Chance für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Ziel der 23. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Städtebauliche Rahmenplan „Innenstadt/Fleischervorstadt“ (Neufassung 2016) schlägt als Zielstellung vor, die nicht störende gewerbliche Nutzung im Sinne eines Mischgebiets entlang der Hafenstraße zu konzentrieren und diese als Promenade und Flaniermeile am Ryck zu entwickeln. Demgegenüber sollen die südlich angrenzenden Flächen als innerstädtisches Wohngebiet entwickelt und die östlich der Straße An den Wurthen gelegene Fläche zusätzlich für - Einrichtungen für den Gemeinbedarf Kultur und Freizeit - für die Konzentration von Archiven dargestellt werden. Damit weicht die Zielstellung von der ursprünglichen, dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan zugrundeliegenden Konzeption ab, die eine Konzentration gewerblicher Nutzungen entlang der Straße An den Wurthen vorsah.

Diese abweichende städtische Zielstellung soll mit der vorliegenden 23. Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich vorbereitet werden.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2017 von der Bürgerschaft gefasst. Dem Änderungsbeschluss gingen umfangreiche Variantenuntersuchungen und Diskussionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung voraus.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs vom 06.03.2017 bis zum 07.04.2017. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 17.07.2017 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Entwurfs einschließlich Begründung mit Umweltbericht und wesentlicher, bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen vom 04.09.2017 bis zum 09.10.2017. Aufgrund einer Planänderung wurde die öffentliche Auslegung mit dem Entwurf (2. Durchgang) vom 08.10.2018 bis zum 13.11.2018 wiederholt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen erfolgte ebenfalls parallel.

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen hat die Bürgerschaft geprüft. Der Feststellungsbeschluss wurde am 21.02.2019 gefasst.

Die Genehmigung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans, beantragt am 03.04.2019, wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald am 26.06.2019; Az.: 01283-19-44 erteilt.

Umweltbelange

Hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen ist zwischen den spezifischen Auswirkungen der Planung (Änderung der Nutzungsart) sowie den mit einer Neubebauung der brach gefallenen Flächen allgemein einhergehenden Auswirkungen zu unterscheiden. Gegenüber einer Umsetzung des unveränderten Flächennutzungsplans (Nullvariante) ergeben sich durch die Planung keine erheblich veränderten Auswirkungen.

Mit der Neubebauung sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Siedlungsentwicklung ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Gestaltung des Landschaftsraums wird mit der Schaffung eines attraktiven städtischen Quartiers aufgewertet. Mit der Aufhebung der Barrierewirkung stehen die Flächen zukünftig auch zur Naherholung zur Verfügung.

In dem Plangebiet sind umfangreiche Schadstoff- und Altlastenbelastungen des Bodens festgestellt worden, die auf den Teilflächen westlich der Straße An den Wurthen 2016 saniert wurden. Im Zuge der Baufeldfreimachung zur Sanierungen wurde das gesamte Gelände vollständig geräumt, hierzu musste auch der gesamte Bewuchs, der teilweise als Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz M-V zu beachten war, weichen. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen wurden erteilt. Für die zu verzeichnenden Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere sind entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen.

Es kann aufgrund der erheblichen Vorbelastungen von keinen besonderen Funktionen für den Biotop- und Artenschutz ausgegangen werden, dennoch ist das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten wie Fledermäuse und Vögel nicht gänzlich auszuschließen. Aus diesem Grund hat in den nachgelagerten Planungsebenen eine intensive Auseinandersetzung mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu erfolgen, da erst hier konkrete Eingriffe bzw. Vorhaben abgeleitet werden können.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriffe flächenscharf zu bilanzieren und ist der Ausgleich, der außerhalb des Plangebiets erfolgen muss, nachzuweisen.

Abschließendes Ergebnis der Abwägung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft.

Von den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken erhoben.

Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf Belange der verbindlichen Bauleitplanung oder betrafen Flächen außerhalb des Plangebiets/Änderungsbereichs bzw. die Straßenausbau- und Erschließungsplanung.

Den für die Flächennutzungsplanung relevanten Anregungen wurde gefolgt.

Schlussbemerkung

Die Genehmigung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans ist am 26.07.2019 ortsüblich im „Greifswalder Stadtblatt“ bekanntgemacht worden und ist mit Ablauf des Erscheinungstages wirksam.

Jedermann kann die 23. Änderung des Flächennutzungsplans 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 23. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung werden gemäß § 6a Absatz 2 BauGB ergänzend auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eingestellt.

V. Schubert