



Stadtbauamt
Abt. Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde

29.07.2019
Schu./Tel. -4232

Bebauungsplan Nr. 55 - Hafenstraße -

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziel des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bisher gewerblich genutzte Fläche zwischen Hafenstraße und Altem Friedhof westlich der Straße An den Wurthen zu einem attraktiven Stadtquartier mit rund 700 Wohnungen und Gewerbeflächen entwickelt werden. Gleichzeitig soll eine städtische Fläche östlich der Straße An den Wurthen als neuer Standort des Stadtarchivs der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gesichert und angrenzend eine Erweiterungsmöglichkeit für Archive planungsrechtlich vorbereitet werden. Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 7,5 Hektar.

Die Nähe zu Altstadt und Stadtzentrum einerseits und zum Wasser andererseits bieten günstige Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung, die als nachhaltige Maßnahme der Innenentwicklung dem Wachstum der Siedlungsflächen am Stadtrand entgegenwirken wird.

Die Hafenstraße soll als Promenade und Flaniermeile am Ryck gestaltet werden und wird vornehmlich für Fußgänger und Radfahrer eine wichtige Verbindung zum Museumshafen bzw. zum Stadtzentrum und zu den Ortsteilen Wieck sowie Eldena darstellen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt schwerpunktmäßig über die Straße An den Wurthen. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens zur Wolgaster Straße ist bei der Ausstattung mit einer Lichtsignalanlage gegeben. Im Weiteren ist eine verkehrliche Anbindung in Verlängerung der Planstraße A an die Marienstraße geplant.

Das Plangebiet weist vorrangig bis zu V-geschossig bebaubare urbane Gebiete und bis zu IV-geschossig bebaubare allgemeine Wohngebiete aus. Ergänzend werden östlich der Straße An den Wurthen Flächen für den Gemeinbedarf – Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - festgesetzt. Die Festsetzungen zur Sicherung einer Begrünung des Plangebiets sehen Baumpflanzungen im Straßenraum sowie im Bereich der südlichen öffentlichen Parkanlage und den allgemeinen Wohngebieten vor.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan für das gesamte Areal südlich des Ryckufers zwischen Marienstraße und der Straße An den Wurthen wurde bereits am 21.12.1995 gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Juli 2003. Der erste Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 02.06.2005 beschlossen. Aufgrund grundlegender Neukonzeption der Planung erfolgten erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse am 17.07.2017 und am 13.09.2018 mit den öffentlichen Auslegungen vom 11.08. - 12.09.2005, sowie erneut

vom 04.09. - 09.10.2017 und vom 08.10. -13.11.2018. Parallel wurden die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingeholt. Der Satzungsbeschluss wurde am 29.04.2019 von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gefasst.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren angepasst (23. Änderung).

Umweltbelange

Angesichts der gewerblichen Nutzung bestanden im Plangebiet neben Schadstoffen in den Gebäuden vor allem Bodenverunreinigungen. Zur Gefahrenabwehr wurden bereits 2016 Schadstoff- und Altlastensanierungen durchgeführt. Im Zuge der umfangreichen Sanierungen wurde das gesamte Gelände vollständig beräumt, hierzu musste auch der gesamte Bewuchs, der teilweise als Wald im Sinne § 2 Landeswaldgesetz M-V zu beachten war, weichen.

Für die Beseitigung gesetzlich oder nach Satzung geschützter Einzelbäume sowie geschützter Lebensstätten wurden bereits Ende 2015 die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen erteilt. Die Abarbeitung der Auflagen erfolgte bzw. ist in der Ausführung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Als zusätzlicher artenschutzrechtlicher Belang ist der im Plangebiet angetroffene Flussregenpfeifer zu beachten. Als Vermeidungsmaßnahme ist im Falle eines Brutgeschehens für die Baufeldfreimachung eine Sperrfrist für die Zeit zwischen 1. März und 31. August einzuhalten. Zur Erlangung der Planungssicherheit ist daher eine weitere Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahme wurde mit Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde 08.11.2018 in Aussicht gestellt. Der Antrag ist spätestens fristgerecht vor Erschließungsbeginn zu stellen.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzbelange ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zusammengefasst ist. Der durch die Bodensanierung entstandene Waldverlust wurde ebenso wie die planbedingten Eingriffe in der Eingriffs- /Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Die Umwandlungserklärung gemäß § 15 a LWaldG wurde mit der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 20.03.2017 abgegeben. Der forstrechtliche Ausgleich erfolgte durch Abbuchung der erforderlichen Waldpunkte aus dem Kompensationsflächenpool der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, durch Aufforstung auf Ackerfläche mit 30% Sukzession sowie Anlage einer extensiven Mähwiese (Flurstück 97/2, Flur 1, Gemarkung Steffenshagen) sowie anteiliger Zuordnung eines Kompensationsüberschusses aus dem Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes wird mit der Schaffung eines attraktiven städtischen Quartiers aufgewertet. Mit der Aufhebung der Barrierewirkung steht die Fläche zukünftig auch zur Naherholung zur Verfügung.

Das Schutzgut Mensch ist durch den zusätzlichen, von den neuen Baugebieten ausgehenden Verkehr betroffen, der v. a. auf der Straße An den Wurthen zu einer stärkeren Lärmbelastung auch vorhandener Wohnnutzungen führt. Im gesamtstädtischen Kontext unterstützt die innenstadtnahe Anordnung neuer Baugebiete jedoch einen vorteilhaften Modal-Split (günstige Voraussetzung für Radverkehr und ÖPNV) und trägt zur Verkehrsvermeidung (Stadt der kurzen Wege) bei.

Zusammenfassend wurde im Umweltbericht festgehalten, dass unter Berücksichtigung der arten- und naturschutzrechtlichen Maßnahmen und der Aufforstung von Wald keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Plangebiet ist eine der zentralen

Baulandreserven der Stadt und bietet darüber hinaus die Chance für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Abschließendes Ergebnis der Abwägung

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

Dabei fanden folgende Anregungen nach Abwägung keine Berücksichtigung:

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V; zu dem Hinweis windinduzierte Geräusche bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen zu berücksichtigen,
- untere Immissionsschutzbehörde; zu der Forderung zur Festsetzung von Blockrandbebauung im allgemeinen Wohngebiet 1 sowie zur Änderung der urbanen Gebiete,
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, zu dem vorsorglichen Hinweis im Sinne des Planveranlasserprinzips, Kosten für die planerische Konfliktlösung, für den Zuwachs von 3 dB im Zusammenhang mit der erforderlichen Lichtsignalanlage an den Wurthen/Wolgaster Straße zu übernehmen, da der Bau von Lichtsignalanlagen nicht zu erheblichen baulichen Eingriffen nach der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung zählt sowie
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Erschließungs- und städtebaulichen Konzept, zur Verlegung der Planstraßen und der Berücksichtigung von Lärmimmission in Hinblick auf nicht vorhandene schutzwürdige Nutzungen (Wald) sowie der Infragestellung der ÖPNV-Vereinbarkeit auf der Planstraße A.

Schlussbemerkung

Der Satzungsbeschluss zum o. g. Bebauungsplan ist am 26.07.2019 ortsüblich im „Greifswalder Stadtblatt“ bekanntgemacht worden und ist mit Ablauf des Erscheinungstages wirksam.

Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55 – Hafenstraße – 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. 55 - Hafenstraße - mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung werden gemäß § 10a Absatz 2 BauGB ergänzend auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eingestellt.

