

Bebauungsplan Nr. 65 - Grimmer Straße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziel des Bebauungsplans

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beabsichtigte mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 – Grimmer Straße – die Nachverdichtung der Wohnbebauung in den rückwärtigen Bereichen auf den sehr tiefen Straßenrandgrundstücken der Grimmer Straße und der Loitzer Straße. Mit der Neuerschließung des Hinterlandes wird Baurecht für ca. 35 Einfamilienhäuser geschaffen.

Die tiefen Grundstücke entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen erhalten eine zweite Anbindung, so dass die Nutzungsmöglichkeiten der Gartengrundstücke deutlich verbessert werden. Die Schließung der Baulücken entlang der Grimmer Straße und der Loitzer Straße ist eine wesentliche Forderung, um die Lärmsituation für den Innenbereich zu verbessern.

Gerade die schützende Straßenrandbebauung erlaubt hier ein neues, innenstadtnahes Wohngebiet entstehen zu lassen. Das Ziel „Stadt der kurzen Wege“ kann an diesem Standort beispielhaft umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan regelt auch die Gestaltung der Gebäude und weist Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft aus. Zusätzlich waren Festsetzungen für den Ausgleich außerhalb des Gebietes notwendig.

Die vorhandene Bebauung entlang der Loitzer Straße ist vom Bestand her als Mischgebiet (MI) einzustufen. Mit der Schließung vorhandener Baulücken soll dieser Gebietscharakter erhalten und ausgebaut werden. Die Grimmer Straße weist eine überwiegende Wohnnutzung auf und soll weiter in diese Richtung entwickelt werden. Für die vorhandene Bebauung entlang der Grimmer- und Loitzer Straße wird die geschlossene Bauweise fortgesetzt und vervollständigt.

Die Hinterlandbebauung ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Das Gebiet dient damit vorrangig dem Wohnen. Die neu zu errichtenden Häuser an den Planstraßen A (Soldmannstraße) und B (Crednerstraße) können bis zu zwei Vollgeschosse haben und werden damit unter der zwei- bis dreigeschossigen Blockrandbebauung liegen.

Die Erhaltung der vorhandenen Grünflächen im Süden und Westen des Plangebietes ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Der Garagenkomplex ist als Bestand gesichert, wird aber nicht im Bebauungsplan als Baufeld festgesetzt.

Für die Erschließung des Geländes ist von der Grimmer- und Loitzer Straße aus je eine Stichstraße geplant, die über einen befahrbaren Fuß-/ Radweg miteinander verbunden sind.

Am südlichen Ende der Crednerstraße ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Die Erschließungsanlagen wurden bereits hergestellt.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 12.12.1996 von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte vom 03.03.1997 bis zum 04.04.1997 durch öffentlichen Aushang.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 24.02.1997 beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme zu der Planung (Vorentwurf) abzugeben und die vorhandene Umweltsituation im Planbereich und die Auswirkungen der Planung darauf zu beschreiben sowie gegebenenfalls umweltverträglichere Planungsalternativen aufzuzeigen.

Der Vorentwurf lag in 2 Varianten vor, aus denen dann unter Beachtung der Anregungen und Hinweise der Entwurf entwickelt wurde.

Nachdem der Entwurf zu diesem Bebauungsplan am 24.07.2001 von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen wurde, erfolgte die öffentliche Auslegung des Entwurfs einschließlich Begründung vom 10.09.2001 bis zum 12.10.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.09.2001 zu dem Entwurf beteiligt und um Stellungnahme bis zum 12.10.2001 gebeten.

Auch zu diesem Verfahrensschritt sind Stellungnahmen eingegangen, mit denen die allgemeine Zielstellung bestätigt, aber auch Anregungen und Hinweise abgegeben wurden.

Die Beachtung und Abwägung dieser Anregungen erforderte einige Änderungen der Planung, die mit dem Entwurf (2. Durchgang) am 20.02.2006 von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen wurden. Daher wurde der Entwurf (2. Durchgang) vom 30.03.2006 bis zum 05.05.2006 erneut öffentlich ausgelegt sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.03.2006 beteiligt (§ 4a Abs. 3 BauGB). Auch zu diesem Verfahrensschritt sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben worden.

Nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs (2. Durchgang) wurde aufgrund von Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berührten, ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden sowie Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.07.2008 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Am 23.02.2009 wurde die Abwägung der vorgebrachten Anregungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) und die Satzung zum Bebauungsplan (§ 10 BauGB) von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossen sowie die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Umweltbelange

Gemäß Baugesetzbuch wurde mit dem Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und der Begründung zum Plan ein Umweltbericht beigelegt.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 8,8 ha, wovon ca. 3,7 ha der vorhandenen Straße und der Blockrandbebauung zugeordnet werden können. Weiterhin werden ca. 1,6 ha private Grünflächen erhalten, so dass die Entwicklung des Wohngebietes auf einer Fläche von ca. 3,5 ha stattfindet.

An der Loitzer Straße wird ein Mischgebiet und an der Grimmer Straße ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die innere Erschließung des Geländes soll über zwei Mischverkehrsflächen erfolgen, die über einen Fuß-/ Radweg verbunden werden. Auf den verbleibenden Grünflächen werden Ausgleichsmaßnahmen angeordnet.

Mit der Planung werden Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet, die sich aus der Verkehrsbelastung durch die hinzuziehende Bevölkerung, aus dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen, einem erhöhten Regenwasserabfluss, sowie zusätzlichen Emissionen der Heizungen und aus der Veränderung der Lebensräume der Tiere und Pflanzen ergeben.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden nach anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet und der Ausgleich und Ersatz über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Für die Gebäude entlang der Grimmer- und Loitzer Straße wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Erhaltung von Grünflächen und die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes sollen die Naherholungsfunktion und die Wohnqualität verbessern.

Mit der angestrebten Nachverdichtung kann der Wohnstandort Fettenvorstadt gestärkt und innenstadtnahes Wohnen angeboten werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Entwicklung dieses Wohngebietes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Ergebnis der Abwägung

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf (frühzeitige Beteiligung März/ April 1997) sind bei der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan beachtet und nach Abwägung überwiegend berücksichtigt worden und haben teilweise zu Veränderungen der Planung geführt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erklärte in seiner Stellungnahme, dass der Bebauungsplan Nr. 65 - Grimmer Straße - aus dem rechtswirksamen, raumordnerisch positiv bewerteten Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entwickelt ist und sich mit den raumordnerischen Zielen gemäß 5.1 (Siedlungsstruktur) sowie 5.3 (Wohnungswesen) des RROP VP zum Siedlungswesen in Übereinstimmung befindet. Ziel 10.5 RROP VP zum Immissionsschutz wurde beachtet und wird durch planungsrechtliche Festsetzungen (passiver Schallschutz) weitestgehend gesichert. Der Bebauungsplan Nr. 65 - Grimmer Straße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

Im „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ wurde für den Bereich Greifswald ein BHW von 2,90 m über HN festgelegt. Das Plangebiet weist eine Geländehöhe von unter 1 m bis 2,3 m über HN auf und befindet sich derzeit bei Eintritt des BHW infolge Sturmhochwasser in der Ostsee und Rückstau über Greifswalder Bodden und Ryck im überflutungsgefährdeten Bereich. Die planerischen Anforderungen an den Hochwasserschutz sind im Bebauungsplan, in Abstimmung mit den Fachbehörden, hinreichend geregelt worden. So ist im Text (Teil B) unter Punkt 10 „Hochwasserschutz“ geregelt worden, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe im gesamten Plangebiet auf mindestens 1,90 m über HN festgesetzt wird. Zusätzlich ist eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,4 m über der Höhe der öffentli-

chen Straßen festgesetzt worden. Die Ausweisung des Baufeldes auf dem ehemaligen Flurstück 3/9 wird nach wie vor als planerisch sinnvoll erachtet.

Die Regenwasserableitung erfolgt über die Gräben 24 und 24/006. Die technische Ausführung ist bereits, nach Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern, mit der Erschließungsplanung erfolgt. Zwischenzeitlich wurden die Erschließungsanlagen im Plangebiet hergestellt. Gleiches gilt auch für die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen.

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Zusätzlich wird in der Begründung auf das Verhalten bei Verdacht auf Altlasten bzw. bei auffallenden Veränderungen des Bodens während der Erdarbeiten hingewiesen.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung aufgrund der Emissionsbelastung durch den Verkehr der Grimmer Straße erstellt, die erhöhte Lärmwerte für Teilbereiche des Plangebiets ausweist. Daher wurden mit dem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Die weiteren Anregungen sowie Hinweise der Stellungnahmen, die abzuwägen waren, sind in die Planung eingeflossen bzw. ergaben keine Änderung der Planung.

Der Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 - Grimmer Straße - ist am 25.03.2009 im „Greifswalder Stadtblatt“ öffentlich bekanntgemacht worden.

gez. Wilke