



BS-Beschluss öffentlich
B583-21/17

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/1045

Erfassungsdatum: 09.05.2017

Beschlussdatum:
17.07.2017

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 55 – Hafenstraße – der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Entwurf, 2. Durchgang),
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	16.05.2017	6.8				
Ortsteilvertretung Innenstadt	31.05.2017	6.4		7	0	1
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	13.06.2017	6.4		9	5	1
Hauptausschuss	03.07.2017	5.12	auf TO der BS gesetzt	mehrheitlich	2	0
Bürgerschaft	17.07.2017	8.11	mit Änderungen	25	16	1

Birgit Socher
Präsidentin

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 55 - Hafenstraße – (Entwurf, 2. Durchgang) wie folgt:

1. Der Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafenstraße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht, einschließlich der Anhänge (Anlage 2), werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Der Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafenstraße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht einschließlich der Anhänge (Anlage 2) sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafenstraße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht, zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs (2. Durchgang) des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafenstraße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) und dessen Begründung mit Umweltbericht einschließlich der Anhänge (Anlage 2) ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung/ Begründung

Ziel des aktuellen Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 55 – Hafenstraße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit gleichzeitiger Mischnutzung entlang der noch aufzuwertenden Uferpromenade am Ryck. Aufgrund der lukrativen Lage unmittelbar am Ryck sowie der sehr nah gelegenen Innenstadt weist das Areal insgesamt ein großes Potential zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes auf. Das Gebiet wurde am 01.06.2005 in das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet Innenstadt/ Fleischervorstadt aufgenommen.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 55 - Hafenstraße - der UHGW streckt sich mittlerweile auf einen Zeitraum von ca. 22 Jahren. Seit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens haben sich sowohl das Bau- als auch das Naturschutz- und Umweltrecht vollständig geändert. Der besondere planungsrechtliche Fokus des Gesetzgebers lag in den letzten Jahren auf der vornehmlichen Entwicklung bzw. Reaktivierung von bereits vorhandenen Siedlungsflächen (Bodenschutzklausel, § 1 BauGB). Hierzu wurde das Baurecht im Jahr 2006 und 2013 umfassend novelliert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafenstraße - erfüllt diese Voraussetzungen aufgrund der Lage und der Nutzungshistorie in besonderem Maße.

Die allgemeinen Ansprüche an die verbindliche Bauleitplanung bzw. die zu berücksichtigenden Belange sind seit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 1995 insgesamt stetig gestiegen. Insbesondere sind hier zu nennen: die Eingriffsregelung, der Artenschutz, die Umweltprüfung, der Hochwasserschutz, der allgemeine Klimaschutz bzw. die Mitigation des Klimawandels, Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Energiewende oder wirtschaftliche Interessen. Diese Belange stellen bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Herausforderungen dar, denen planerisch und planungsrechtlich Rechnung getragen werden muss.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafenstraße - der UHGW erfordert eine dringende städtebauliche Notwendigkeit, welche in der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in der UHGW liegt. Die innenstadtnahen Flächen liegen in lukrativer Lage am Wasser und sind für die Wohnbauentwicklung in besonderem Maße geeignet, da der Geltungsbereich sowohl eine Stadt- als auch eine Naturnähe bieten kann. Gleichzeitig werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Beseitigung des vorhandenen städtebaulichen Missstandes (Wirtschaftsbrache) geschaffen.

Die Schaffung von Baurecht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafenstraße - gestaltete sich in der Vergangenheit aufgrund der vorgenannten Parameter als überaus komplex. Daraus begründet sich gleichzeitig der vorliegende Geltungsbereich, welcher sich im Verhältnis zum Aufstellungsbeschluss 1995 änderte. Nunmehr möchte die Universitäts- und Hansestadt Greifswald die Entwicklung der städtischen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 Hafenstraße hinsichtlich Planung, Bereinigung der Grundstücke, Erschließung und Vermarktung zügig vorantreiben, weshalb die Anhandgabe der Flurstücke des Geltungsbereiches an eine Projektentwicklungsgesellschaft durch die Bürgerschaft der UHGW beschlossen wurde (Beschluss-Nr. B540-19/17). Vertragliche Vereinbarungen wurden bereits ausgehandelt. Die Anhandgabe erfolgt parallel zum laufenden Bauleitplanverfahren, wobei sich der Entwurf des Bebauungsplanes im Zuge der noch ausstehenden formellen Beteiligung gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchaus noch ändern kann, sofern sich noch weitere

abwägungsrelevante Einwendungen oder Hinweise seitens der Träger öffentlicher Belange (TöB) oder der Öffentlichkeit ergeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafenstraße - ist gemäß dem ISEK „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus“ ein „mit erster Priorität baurechtlich zu sichernder“ Standort. Insbesondere aufgrund der bestehenden Nachfrage nach zentrumsnahe und zielgruppenspezifischem Wohnungseigentum leitet sich vorliegend der Bedarf ab, kurz- bis mittelfristig mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafenstraße - zu beginnen.

Die Entwicklung von (Wohn-)Bauflächen an dieser innenstadtnahen Lage steht damit insgesamt im Einklang mit der städtischen Zielstellung der UHGW (ISEK; Erste Priorität) - und gleichzeitig mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, denn zentralörtliche Funktionen sollen mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafenstraße - weiter gestärkt werden. Die städtebauliche Entwicklung der seit Jahren brachliegenden Flächen ist insofern auch von wirtschaftlichem bzw. von touristischem Interesse.

Verfahrenshistorie

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde bereits am 21.12.1995 von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gefasst (Beschluss-Nr. 352-16/95). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.01.1996 im Greifswalder Stadtblatt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch eine Bürgerversammlung am 8. Juli 2003, die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 10. Juli 2003 bis einschl. 15. August 2003, durchgeführt.

Am 20.06.2005 konnte daraufhin der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Beschluss-Nr. B170-11/05) gefasst werden, der gleichzeitig eine Änderung des räumlichen Geltungsbereiches beinhaltete, da für Flächen entlang der Marienstraße kein Planungserfordernis mehr bestand. Die Beteiligungen gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt - das Verfahren ruhte im Anschluss daran. Am 30. April 2014 wurde ein erneuter Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches durch die Bürgerschaft der UHGW gefasst. Der damit beschlossene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafenstraße - berücksichtigt nunmehr ausschließlich die städtischen Grundstücke der Flur 44 zwischen dem südlichen Ufer des Ryck und der nördlichen Begrenzung des Alten Friedhofs entlang der Straße „An den Wurthen“ (damit war der vorliegende Geltungsbereich beschlossen). Im südlichen Lückenschluss zum Bebauungsplan Nr. 62 „An den Wurthen“ wurde östlich der Straße - An den Wurthen - ein Teilbereich des Grundstücks 25/26 der Flur 45 in den Geltungsbereich aufgenommen, um hier das geplante Stadtarchiv planungsrechtlich zu sichern.

Vom 6. März 2017 bis einschließlich 7. April 2017 wurden wichtige TöB zur aktuellen Planung frühzeitig beteiligt. Die Hinweise oder Anregungen wurden, sofern relevant, bei der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafenstraße - der UHGW berücksichtigt und eingearbeitet. Änderungen des Planentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafenstraße - der UHGW sind dennoch möglich, da die formelle Beteiligung gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB noch durchzuführen ist.

Abwasserdruckrohrleitung

Der Umgang mit der im südlichen Geltungsbereich verlaufenden Abwasserdruckrohrleitung wird im weiteren Verfahren abschließend bearbeitet.

Waldumwandlung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafenstraße - der UHGW hat sich in den vergangenen Jahren sukzessiv eine bestockte Fläche entwickelt, die nach dem Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern anzusprechen war. Folgende Arten konnten in der Baumschicht vorgefunden werden: Hybridpappel (*Populus hybride*), Säulenpappel (*Populus nigra italica*), Hängebirke (*Betula pendula*), Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus*), Silber-Weide (*Salix alba*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Aufwuchs *Salix alba* und *Salix caprea*, ganz vereinzelt Aufwuchs von Stieleiche (*Quercus robur*) und Aufwuchs Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*).

Im Rahmen der Baufeldfreimachung 2016 wurde der gesamte Geltungsbereich, einschließlich der Waldfläche, beräumt. Nach § 15 Abs. 5 LWaldG sind die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung in erster Linie als Ersatzaufforstung auszugleichen, wofür die Zustimmung der unteren Forstbehörde (hier: Forstamt Jägerhof) erforderlich ist. Die Zustimmung (Umwandlungserklärung) wurde mit Stellungnahme des Forstamtes Jägerhof vom 20. März 2017 unter Auflagen erteilt. Die Stellungnahme des Forstamtes Jägerhof ist als Anlage 4 zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss beigefügt.

Verkehrsgutachten

Bisher liegen noch keine verkehrstechnischen Untersuchungsergebnisse in Form eines Verkehrsgutachtens vor. Das mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragte Planungsbüro Raith | Hertelt | Fuß liefert jedoch zeitnah eine entsprechende Untersuchung als Nachtrag zum bestehenden Werkvertrag. Die Beauftragung erfolgt im II. Quartal 2017.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss II. Durchgang

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafenstraße - (siehe Anlage 1) ist aufgrund der wesentlich geänderten Zielstellungen in den letzten Jahren ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (II. Durchgang) erforderlich. Mit dem vorliegenden Entwurf wurden die städtebaulichen Zielstellungen der UHGW in Abstimmung mit wichtigen TöB planungsrechtlich niedergeschrieben. Weiterer Abstimmungsbedarf besteht ausschließlich mit den Stadtwerken hinsichtlich der bereits erläuterten Problematik der Abwasserdruckrohrleitung (Stand: Mai 2017).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erfolgt durch öffentlichen Aushang und ist für das III. Quartal 2017 geplant. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Die Beteiligung der TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafenstraße - durchgeführt.

Abwägung

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgt gesammelt und zusammen mit den Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Diese werden mit einem gesonderten Abwägungsbeschluss beschlossen.

Anlagen:

Anlage 1 – Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 - Hafenstraße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Stand: 24. April 2017)

Anlage 2 – Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 55 – Hafenstraße – (Stand: 24. April 2017), einschließlich der Anhänge zum Umweltbericht, bestehend aus:

- a. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Juni 2015), einschließlich einer Ergänzung (November 2015)
- b. Biototypenkartierung vom 25. November 2015
- c. Schalltechnische Untersuchung. Untersuchung der Lärmpegelbereiche entlang der Straße „An den Wurthen“

Anlage 3 – Stellungnahme der Stadtwerke Greifswald vom 27. April 2017

Anlage 4 – Stellungnahme des Forstamtes Jägerhof als untere Forstbehörde vom 20. März 2017

Anlage 5 – Aktenvermerk Abwasserdruckrohrleitung