



BS-Beschluss öffentlich
B756-29/18

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/1526
Erfassungsdatum: 30.07.2018

Beschlussdatum:
13.09.2018

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 55 – Hafenstraße – der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (3. Durchgang)

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	31.07.2018	6.16				
Ortsteilvertretung Innenstadt	22.08.2018	7.2		7	1	1
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	28.08.2018	8.2		9	6	0
Hauptausschuss	03.09.2018	6.16	auf TO der BS gesetzt	8	4	1
Bürgerschaft	13.09.2018	6.14		20	16	0

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 (3. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 55 – Hafenstraße - wie folgt:

1. In Abänderung des Entwurfsbeschlusses (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 55 – Hafenstraße -, Beschluss-Nr. B583-21/17 vom 17.07.2017, wird die Plangrenze wie im Entwurf (3. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 55 – Hafenstraße - (Anlage 1) beschlossen.
2. Der Entwurf (3. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 55 – Hafenstraße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

Der Entwurf (3. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 55 – Hafenstraße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind

gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen, sowie gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet einzustellen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu dem o. g. Entwurf (3. Durchgang), einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs (3. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 55 – Hafenstraße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) und dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist ortsüblich sowie im Internet bekannt zu machen.

Sachdarstellung/ Begründung

Ziel des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 55 – Hafenstraße – ist die Entwicklung eines innenstadtnahen Quartiers am Ryck zur Wohnnutzung und gleichzeitiger Mischnutzung in einem urbanen Gebiet entlang der noch aufzuwertenden Uferpromenade, der Hafenstraße. Auf Grund der städtebaulich interessanten Lage unmittelbar am Ryck und innenstadtnah besitzt das Areal große Potentiale zur Entwicklung eines attraktiven, verdichteten Wohnstandorts, um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald nachzukommen.

Der Bebauungsplan Nr. 55 – Hafenstraße – ist gemäß Integriertem Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus, insbesondere aufgrund der bestehenden Nachfrage nach zentrumsnahem und zielgruppenspezifischem Wohneigentum, in der ersten Priorität zu entwickeln.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses am 21.12.1995 war das Plangebiet vornehmlich mit gewerblichen Einrichtungen, die zum Teil schon aufgegeben waren bebaut.

Seitens der Stadt wurde, wie die nachfolgende Aufzählung belegt, kontinuierlich die Umnutzung zur Wiedernutzbarmachung der Flächen verfolgt:

- 2003 frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf in Varianten;
- 20.06.2005 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (1. Durchgang);
- 2005 öffentliche Auslegung des Entwurfs (1. Durchgang);
- 2006 Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs;
- 2009 Erarbeitung eines Städtebaulichen Konzepts;
- 2011 Verkauf der Flächen an einen Vorhabenträger; nach Zahlungsschwierigkeiten des Vorhabenträgers 2013 Rückabwicklung des Kaufvertrags;
- 2014 Reduzierung des Geltungsbereichs;
- 2015 Erstellung eines neuen städtebaulichen Entwurfs;
- 2017 Scoping, Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange;
- 17.07.2017 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Durchgang);
- 2017 öffentliche Auslegung des Entwurfs (2. Durchgang);
- 2017 Abschluss eines Anhandgabevertrags mit der UTB Greifswalder Projektentwicklungsgesellschaft mbH, im Anschluss Erstellung eines Masterplans in einem 3-stufigen Werkstattverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung;
- 22.02.2018 Bürgerschaftsbeschluss zur Zustimmung zum Masterplankonzept der UTB/Greifswalder Projektentwicklungsgesellschaft mbH.

Die eingegangenen Stellungnahmen insbesondere zum Scoping und zum Entwurf (2. Durchgang) von 2017 wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs (3. Durchgang) berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 55 – Hafenstraße - ist eine Angebotsplanung. Der vorliegende Entwurf (3. Durchgang) baut jedoch weitgehend auf das Masterplankonzept der Greifswalder Projektentwicklungsgesellschaft mbH auf und berücksichtigt das im Bau befindliche Stadtarchiv mit Erweiterungsmöglichkeiten für das Pommersche Landesarchiv und das Landeskirchen Archiv planungsrechtlich.

Die Abänderung der Plangrenze im Vergleich zum Beschluss-Nr. B583-21/17 vom 17.07.2017 betrifft diese Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf – Kulturellen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen -.

Entlang der Hafensstraße ist das in Teilbereichen bis zu II-geschossige bzw. IV- bis V- geschossig bebaubare urbane Gebiet (MU) MU₂ festgesetzt. Die zur Hafensstraße festgesetzte Baulinie ist ab dem III-Geschoss 7 m zu überbauen (Luftgeschoss). Das MU₁ ist III- bis V- geschossig zu bebauen. Für die MU ist eine maximale Gebäudehöhe von 19 m über NHN (entspricht rund 17 m über Gelände) festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet (WA) WA₁ ist III- bis IV-geschossig bebaubar. Für die MU und das WA 1 ist eine abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, dass die Gebäude mit dem seitlichem Grenzabstand der offenen Bauweise, jedoch länger als 50 m errichtet werden können.

Im WA₂ nördlich des Alten Friedhofs ist das WA₂ mit II- bis III-geschossiger Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Eine Höhenabstaffelung erfolgt damit von der Hafensstraße bis zum Alten Friedhof von maximal V zu maximal III- Geschossen.

Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind im gesamten Plangebiet wegen des Planungsziels zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ausgeschlossen.

Hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften sind lediglich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 20 Grad sowie Einschränkungen zu Werbeanlagen festgesetzt. Mit diesem Bebauungsplan wird zunächst der Scherpunkt auf die Schaffung von Baurecht gelegt, eine Gestaltungssatzung kann parallel oder im Anschluss aufgestellt werden.

Im Plangebiet ist eine Kindertagesstätte, nach Masterplankonzept im MU₂, zu realisieren. Die erforderlichen Kinderspielflächen sind in den Baugebieten zu errichten.

Bei Umverlegung der zwei Abwasserdruckleitungen und der unterirdisch zu verlegenden Fernwärmeleitung, bevorzugt in die Planstraße A, ist das Plangebiet medientechnisch völlig neu zu erschließen.

Die zu errichtende Erschließungsanlagen im Plangebiet sind entsprechend der Erfordernisse der geplanten Bebauung und des Verkehrs ebenfalls neu herzustellen. Dies soll in Veranlassung und weitgehend auf Kosten der Greifswalder Projektentwicklungsgesellschaft mbH erfolgen.

Ein Ausbau der Straße An den Wurthen und der Hafensstraße ist ebenfalls erforderlich.

Parallel zum oben dargestellten Planungsprozess wurde die Altlasten- und Schadstoffsituation in mehreren Schritten gutachterlich untersucht und die Gebäudeberäumungen vorgenommen. Dazu wurden eine - Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung von 54 Bäumen im Rahmen der Baufeldfreimachung vom 04.12.2015 - und eine - Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung im Rahmen der Baufeldfreimachung vom 07.12.2015 - eingeholt.

Die Abarbeitung der Auflagen der o.g. Ausnahmegenehmigungen stellt sich in Anbetracht der nicht Realisierbarkeit im Plangebiet und des entstandenen time lags zum Eingriffs als unlösbar dar. Alle Auflagen sind nunmehr für Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Klärung. Als weiterer artenschutzrechtlicher Belang ist der im Plangebiet angetroffene Flussregenpfeifer zu beachten. Alle physischen Veränderungen (z.B. Baugrunduntersuchungen) auf der betroffenen Fläche sind abzustimmen. In der Brutsaison März/April bis August September können ohne naturschutzrechtliche Abstimmung keine Maßnahmen auf der Fläche durchgeführt werden.

Während der langen Zeit des Brachliegens entstanden vor allem auf den bereits vor 2016 beräumten Flächen nördlich des Friedhofs (Flst. 70/6, 67/7) sowie auf den westlich angrenzenden Brachflächen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 55 A - Alter Speicher - (Flst. 87/25) durch Sukzession größere Gehölzflächen, teilweise als Wald im Sinne § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V).

Im Rahmen der Baufeldfreimachung 2016 wurden die Waldfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 55 beräumt, eine dauerhafte Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bedarf gemäß § 15 LWaldG M-V der vorherigen Genehmigung von der unteren Forstbehörde (uFB). Mit Schreiben vom 20.03.2017 liegt eine Umwandlungserklärung gem. § 15 a LWaldG M-V vor. Eine Ersatzaufforstung in der Gemarkung Steffenshagen ist inzwischen realisiert. Die Abbuchung vom eigens für die Bebauungspläne Nr. 13 - Am Elisenpark - und Nr. 55 - Hafensstraße - gebildeten Kompensationsflächenpools der Universitäts- und Hansestadt Greifswalds gem. § 15 (5) und 11 LWaldG M-V erfolgte mit Schreiben der Landesforst vom 04.06.2018. Die formelle Umwandlung nach § 15 LWaldG M-V kann jedoch erst genehmigt

werden, wenn durch Rechtskraft des Bebauungsplans die Inanspruchnahme der Waldfläche für die vorgesehene Nutzung als WA etc. zulässig ist.

Mit der - Verkehrstechnische Untersuchung zu den B-Plänen 55, 55 A, 62; merkel ingenieur consult, Bad Doberan, Juni 2018 - wurden die zukünftigen Verkehre in Varianten auch für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 55 A - Alter Speicher - betrachtet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens An den Wurthen/Wolgaster Straße zu erhöhen ist. Bei der Ausstattung mit einer Lichtsignalanlage kann eine ausreichende Leistungsfähigkeit mit mindestens Qualitätsstufe QSV D hergestellt werden.

Zur Ermittlung der Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurde die – Geräusch-immissionsprognose B-Plan 55 der Universitäts- und Hansestadt Greifswald „Hafenstraße“, Dipl.-Ing. Gunter Ehrke, Juli 2018 - erstellt. Die Belastungen durch Gewerbelärm bleiben innerhalb der für die WA und MU nach DIN 18005 anzusetzenden Richtwerte, so dass keine gesonderten Maßnahmen erforderlich werden. Der gutachterlich zu berücksichtigende Gewerbelärm ist jedoch bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche einzubeziehen.

Die Baugebiete liegen überwiegend im Lärmpegelbereich II und III. Nur die östliche Fassade des WA 2, angrenzend an die Straße An den Wurthen, liegt im Lärmpegelbereich IV. Damit ergeben sich normale Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, die mit den üblichen Bauweisen zu erfüllen sind.

Die Zunahme des Verkehrslärms an der Straße An den Wurthen liegt überwiegend unter 3 dB. Nur im südlichen Bereich, nahe der Wolgaster Straße, ist ein Zuwachs über 3 dB an der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) ermittelt worden.

Die planungsrechtliche Erweiterungsmöglichkeit für Archive auf der Fläche des Hundetrainingsplatzes steht in Abhängigkeit des tatsächlichen Bedarfs. Allein aus der Festsetzung im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf, entsteht noch kein unmittelbarer Handlungsbedarf für eine tatsächliche Änderung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (3. Durchgang) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgt nach Bekanntmachung gem. § 4a Abs. 4 BauGB im „Greifswalder Stadtblatt“ und zusätzlich durch Einstellung in das Internet.

Die geänderte Zielstellung des Bebauungsplans ist nicht aus dem Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entwickelt. Daher ist im Parallelverfahren die 23. Änderung des Flächennutzungsplans in Aufstellung. Es wird das Zielverfolgt ryckseitig gemischte Bauflächen und östlich der Straße An den Wurthen eine Fläche - Gemeinbedarf, Kultur und Freizeit - Kulturellen Zwecken dienen Gebäude und Einrichtungen – zur Unterbringung von Archiven zu entwickeln. Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wird somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Anlagen:

1 Plan - Bebauungsplan Nr. 55 – Hafenstraße -; Entwurf (3. Durchgang)

2 Begründung einschließlich Umweltbericht - Bebauungsplan Nr. 55 – Hafenstraße -; Entwurf (3. Durchgang) Anlagen der Begründung:

2.1 Biotoptypenkartierung mit Ergänzung von Juni 2018

2.2 Biotoptypenkartierung, Raith Hertelt Fuß / Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung, Stralsund November 2015 mit Ergänzungen Juni 2018

2.3 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 55, Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung/Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Görmin Juni 2015 mit Ergänzung vom 17.11.2017

2.4 Brutvogelkontrolle 2018 temporäres Gewässers, IPO Ingenieurplanung – Ost GmbH, Greifswald April 2018

- 2.5 Geräuschimmissionsprognose B-Plan 55 der UHGW „Hafenstraße“, Dipl.-Ing. Gunter Ehrke, Juli 2018 Auszug aus der Dokumentation Rückbau und Altlastensanierung im Bereich des B-Plans 55 „Hafenstraße“ in Greifswald, URST GmbH Dezember 2016
- 2.6.1 Lage der Abbruchobjekte und deren Tiefenenttrümmerung
 - 2.6.2 Darstellung der durchschnittlichen Aushubtiefen im Baufeld
 - 2.6.3 Darstellung der durch Bodenaustausch sanierten Bereiche