



BS-Beschluss öffentlich
B860-33/19

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/1763
Erfassungsdatum: 12.02.2019

Beschlussdatum:
29.04.2019

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 55 - Hafenstraße - ; Satzungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	18.02.2019	8.12				
Ortsteilvertretung Innenstadt	06.03.2019	7.2		4	1	2
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	12.03.2019	6.5		8	2	4
Hauptausschuss	25.03.2019	8.8	auf TO der BS gesetzt	mehrheitlich	0	1
Bürgerschaft	29.04.2019	8.6		23	14	1

Birgit Socher
Präsidentin

Beschlusskontrolle:	Termin:

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

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 55 – Hafenstraße – wie folgt:

- Die während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs und der Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 55 – Hafenstraße – vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und beschließt wie im Abwägungsprotokoll der Anlage 1 aufgeführt. Der Oberbürgermeister wird die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis setzen.
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung

Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221,228), beschließt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Bebauungsplan Nr. 55 – Hafenstraße – , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).

3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 55 – Hafenstraße – wird gebilligt (Anlage 3).
4. Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss des Bebauungsplans Nr. 55 – Hafenstraße – gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachdarstellung/ Begründung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 55 – Hafenstraße – liegt östlich der Greifswalder Innenstadt in der nördlichen Mühlenvorstadt zwischen Ryck und Altem Friedhof.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 55 – Hafenstraße – ist die Entwicklung eines innenstadtnahen Quartiers am Ryck zur Wohnnutzung und gleichzeitiger Mischnutzung in einem urbanen Gebiet entlang der Hafenstraße. Die städtebaulich interessante Lage soll zur Entwicklung eines attraktiven, verdichteten Wohnstandorts genutzt werden, um dem dringenden Wohnbedarf in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald nachzukommen. Das knapp 7,5 ha große Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt und stellt sich derzeit als beräumte Gewerbebrache dar.

Der Bebauungsplan Nr. 55 – Hafenstraße – ist gemäß Integriertem Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Greifswald 2030plus als „Gebiet mit erster Priorität“ aufgrund der bestehenden Nachfrage nach zentrumsnahem und zielgruppenspezifischem Wohneigentum für die weitere Planung und Erschließung eingestuft worden.

Der Bebauungsplan Nr. 55 – Hafenstraße - ist eine Angebotsplanung, baut jedoch weitgehend auf das Masterplankonzept der UTB Greifswalder Projektentwicklungsgesellschaft mbH auf und berücksichtigt das im Bau befindliche Stadtarchiv mit Erweiterungsmöglichkeiten für das Pommersche Landesarchiv und das Landeskirchenarchiv planungsrechtlich.

Entlang der Hafenstraße ist das in Teilbereichen bis zu II- bzw. IV- bis V- geschossig bebaubare urbane Gebiet (MU) MU2 festgesetzt. Die zur Hafenstraße 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.

Nördlich des Alten Friedhofs im WA2 ist II- bis III-geschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Eine Höhenabstaffelung erfolgt damit von der Hafenstraße in Richtung Süden 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.

Als örtliche Bauvorschriften sind lediglich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 20 Grad sowie Einschränkungen zu Werbeanlagen festgesetzt.

Im Plangebiet ist aufgrund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten die Errichtung einer Kindertagesstätte sinnvoll. Nach Masterplankonzept der UTB Greifswalder Projektentwicklungsgesellschaft mbH ist diese 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 errichtenden Erschließungsanlagen im Plangebiet sind entsprechend der Erfordernisse der geplanten Bebauung und des Verkehrs unter Berücksichtigung des ÖPNV ebenfalls neu herzustellen. Dies soll auf Veranlassung und auf Kosten der UTB Greifswalder Projektentwicklungsgesellschaft mbH erfolgen.

Ein Ausbau der Straße An den Wurthen und der Hafenstraße sind ebenfalls erforderlich.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden die Altlasten- und Schadstoffsanierungen sowie die Beräumungen der baulichen Anlagen 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. Weitere Einzelbäume sind daher von der weiteren Bebauungsplanung nicht betroffen,

Die Abarbeitung der Auflagen der o.g. Ausnahmegenehmigungen stellt sich in Anbetracht der Nicht-Realisierbarkeit im Plangebiet und des entstandenen time lags zum Eingriffszeitraum als unlösbar dar. Alle Auflagen sind nunmehr für Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Realisierung bzw. zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses in Klärung. 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 eine weitere Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Die Ausnahme wurde mit Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde 08.11.2018 in Aussicht gestellt. Der Antrag ist spätestens fristgerecht vor Erschließungsbeginn zu stellen.

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 - Hafenstraße - beräumt, eine dauerhafte Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bedarf gemäß § 15 LWaldG M-V der vorherigen Genehmigung von der unteren Forstbehörde. 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 – Hafenstraße – gebildeten Kompensationsflächenpools der Universitäts- und Hansestadt Greifswalds gem. § 15 Abs. 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.

Westlich, wie bereits dargestellt, und auch südöstlich des Plangebiets befindet sich Wald, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 – Hafenstraße - die jeweiligen Waldabstände nachrichtlich übernommen wurden. Im Waldabstand können lediglich Gebäudeteile im geringfügigen Ausmaß und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung zugelassen werden, daher sind alle Baumaßnahmen, die im 30 m Waldabstand geplant sind, nur mit Zustimmung der unteren Forstbehörde zulässig.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zusammengefasst ist.

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine bau-, betriebs- und/oder anlagenbedingte Verbotverletzungen zu erwarten.

Mit der Verkehrstechnischen Untersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 55 - Hafestraße -, 55 A - Alter Speicher - und 62 - An den Wurthen -, von merkel ingenieur consult, Bad Doberan, Stand Juni 2018, wurden die zukünftigen Verkehre in Varianten 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 Geräuschimmissionsprognose (Anlage 5 der Begründung) erstellt. Die Belastungen durch Gewerbelärm bleiben innerhalb der für die WA und MU nach der DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau, Stand Februar 2017, anzusetzenden Richtwerte, so dass keine gesonderten Maßnahmen erforderlich werden. Der gutachterlich zu berücksichtigende Gewerbelärm ist bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche einbezogen.

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) im Zusammenhang mit der erforderlichen Lichtsignalanlage ermittelt worden (siehe Anlage 1 - Abwägung; Nr. 7. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt).

Mit der Fläche für Gemeinbedarf wird die planungsrechtliche Erweiterungsmöglichkeit für Archive auf der Fläche des Hundetrainingsplatzes vorbereitet. Allein aus der Festsetzung im Bebauungsplan entsteht noch kein unmittelbarer Handlungsbedarf für eine tatsächliche Nutzungsänderung.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 55 - Hafestraße - wurde durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bereits am 21.12.1995 gefasst. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Juni/Juli 2003 und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf (1. Durchgang) im August/September 2005, erfolgte die Verringerung des Geltungsbereichs mit Beschluss vom 30.04.2014. Es sollten mit dem Bebauungsplan, um Vollzugsprobleme zu vermeiden, nur noch die Flächen im städtischen Eigentum überplant werden. Die Wiederaufnahme des Bebauungsplanprozesses erfolgte im 1. Quartal 2017 mit einer Zwischenbeteiligung ausgewählter Behörden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zum Entwurf (2. Durchgang) erfolgte im September/Oktober 2017. Am 22.02.2018 fasste die Bürgerschaft den Beschluss zum Masterplankonzept der UTB Greifswalder Projektentwicklungsgesellschaft mbH. Das Masterplankonzept wurde mit dem Entwurf (3. Durchgang) planungsrechtlich umgesetzt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zum Entwurf (3. Durchgang) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte im Oktober/November 2018 nach Bekanntmachung im „Greifswalder Stadtblatt“ und zusätzlich durch Einstellung in das Internet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.10.2018 um eine Stellungnahme gebeten.

Im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) sind die Anregungen der zum jetzigen Zeitpunkt noch relevanten Stellungnahmen zum Vorentwurf sowie zur Zwischenbeteiligung und zu den Entwürfen aufgeführt und die öffentlichen und privaten Belange abgewogen worden. Anzumerken ist, dass einige Stellungnahmen nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffen bzw. sich nicht auf bodenrelevante Belange beziehen, die daher nicht mit dem Bebauungsplan geregelt werden können. Den abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen wurde gefolgt bzw. teilweise 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 WA1 sowie zur Änderung der urbanen Gebiete,

- untere Naturschutzbehörde; zur zusätzlichen grundbuchlichen Sicherung der Ersatzmaßnahmen auf städtischen Grundstücken,
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, zu dem vorsorglichen Hinweis im Sinne des Planveranlasserprinzips, Kosten für die planerische Konfliktlösung zu übernehmen, für den Zuwachs von 3 dB im Zusammenhang mit der erforderlichen Lichtsignalanlage An den Wurthen/Wolgaster Straße, da der Bau von Lichtsignalanlagen nicht zu erheblichen baulichen Eingriffen nach 16. BImSchV 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.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgten redaktionelle Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht betreffen. Insbesondere betrifft das die nachrichtliche Darstellung des Waldabstands im südöstlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche und die Richtigstellung in der Festsetzung im Teil B der Satzung I.6.2 statt - im gesamten Plangebiet - in den Lärmpegelbereichen III und IV -.

Die Zielstellung des Bebauungsplans ist nicht aus dem Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entwickelt, daher befindet sich im Parallelverfahren die 23. Änderung des Flächennutzungsplans in Aufstellung. Der Feststellungsbeschluss wird voraussichtlich am 21.02.2019 durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gefasst. Mit Genehmigung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans von der Rechtsaufsichtsbehörde und anschließender ortsüblicher Bekanntmachung wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 55 – Hafestraße - tritt der Bebauungsplan in Kraft, sofern zu diesem Zeitpunkt die 23. Änderung des Flächennutzungsplans von der höheren Verwaltungsebene genehmigt ist.

Anlagen:

- 1 - Abwägung
- 2 - Plan - Bebauungsplan Nr. 55 – Hafestraße -
- 3 - Begründung einschließlich Umweltbericht - Bebauungsplan Nr. 55 – Hafestraße -
 - 3.1 - Biotoptypenkartierung mit Ergänzung von Juni 2018
 - 3.2 - Biotoptypenkartierung, Raith Hertelt Fuß/Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung, November 2015 mit Ergänzungen Juni 2018
 - 3.3 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IPO Ingenieurplanung – Ost GmbH, Februar 2019
 - 3.4 - Brutvogelkontrolle 2018 temporäres Gewässers, IPO Ingenieurplanung – Ost GmbH, April 2018
 - 3.5 - Geräuschemissionsprognose B-plan 55 der Universitäts- und Hansestadt Greifswald „Hafestraße“, Dipl.-Ing. Gunter Ehrke, Juli 2018
 - 3.6.1 - Lage der Abbruchobjekte und deren Tiefenenttrümmerung
 - 3.6.2 - Darstellung der durchschnittlichen Aushubtiefen im Baufeld
 - 3.6.3 - Darstellung der durch Bodenaustausch sanierten Bereiche