

Bebauungsplan Nr. 42 - Schönwalde I/ West - 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 Bebauungsplanes, die ehemaligen Flächen der Verkehrsbetriebe Stadt und Land in der Hans-Beimler-Straße zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Nach der Auflösung des VEB Kraftverkehr wurden die Liegenschaften teilweise veräußert und von einer Kfz-Werkstatt, einem Fuhrbetrieb, einem Fußbodenverleger und den Verkehrsbetrieben genutzt. Die Gebäude an der Hans-Beimler-Straße werden von schulischen Einrichtungen und der Verwaltung der WVG nachgenutzt. Ein Haus wird z.Z. zu einem Wohnhaus umgebaut.

Nach dem Wegzug der gewerblichen Nutzungen liegt die Fläche brach. Diese soll mit der Realisierung der Planung eine innere Erschließung erhalten und als Wohnstandort aufgewertet werden.

Eine umfangreiche Altlastensanierung und Beräumung der Flächen sowie der Rückbau der vorgefundenen Fundamentreste und alten Leitungen ist während der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans und vor Herstellung der Erschließung und Veräußerung bzw. Bebauung erfolgt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht und die Vorbereitung der inneren Erschließung. Mit der Planung und Bebauung wird die Integration der Flächen in den Wohnstandort Schönwalde I erfolgen.

Auf der 13,44 ha großen Fläche ist die Ansiedlung von bis zu 200 Wohneinheiten in zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern geplant.

Die verkehrliche Anbindung ist über eine Verlängerung der Einsteinstraße bis zur Heinrich-Hertz-Straße und über einen Abzweig der Hans-Beimler-Straße vorgesehen. Eine begrünte Fuß-/ Radwegachse verbindet den Grünzug im östlichen Teil des Plangebietes mit der Hans-Beimler-Straße.

Verfahrensablauf

Am 23.03.2000 beschloss die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, dass für das Gebiet – Schönwalde I/ West – ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll mit dem Ziel, dieses vorrangig als Wohngebiet zu entwickeln (Aufstellungsbeschluss).

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung dieses Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in einer Bürgerversammlung am 16.11.2000 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 02.11.2000 beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme zu der Planung (Vorentwurf in 3 Varianten) abzugeben und die vorhandene Umweltsituation im Planbereich und die Auswirkungen der Planung darauf zu beschreiben sowie gegebenenfalls umweltverträglichere Planungsalternativen aufzuzeigen.

Während der frühzeitigen Beteiligungen wurde die neue städtebauliche Zielstellung grundsätzlich begrüßt und einige Anregungen und Hinweise abgegeben. Diese sind bei der Erarbeitung des Entwurfs beachtet worden.

Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan am 20.06.2005 erfolgte die öffentliche Auslegung des Entwurfs einschließlich Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 08.09.2005 bis zum 10.10.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 05.09.2005 zu dem Entwurf beteiligt und um Stellungnahme bis zum 10.10.2005 gebeten. Auch zu diesem Verfahrensschritt sind Stellungnahmen eingegangen, mit denen die allgemeine Zielstellung bestätigt, aber auch Anregungen und Hinweise abgegeben wurde.

Die Beachtung und Abwägung dieser Anregungen erforderte einige Änderungen der Planung, die mit dem Entwurf (2. Durchgang) am 26.03.2007 von der Bürgerschaft beschlossen wurden. Daher wurde der Entwurf (2. Durchgang) vom 26.04.2007 bis zum 31.05.2007 erneut öffentlich ausgelegt sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.04.2007 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) wurden aufgrund von Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berührten, zwei vereinfachte Änderungsverfahren durchgeführt. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind die betroffene Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden sowie Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.11.2007 bzw. 04.07.2008 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Am 03.11.2008 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.

Umweltbelange

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

In diesem wird zusammenfassend ausgeführt, dass die geplante Bebauung auf eine innerstädtische Reservefläche zurückgreift und das Gebiet städtebaulich aufwertet, wobei neben dem Bauland auch öffentliche Grünflächen und eine innere Neuerschließung festgesetzt werden.

Vor Umsetzung der Planung, wurden die festgestellten Altlasten saniert und die Flächen von den baulichen Anlagen beräumt sowie die vorgefundenen Fundamentreste und alten Leitungen zurückgebaut.

Der ehemals hohe Versiegelungsgrad des Geländes führte dazu, dass für die Planung keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorgenommen werden musste.

Die vorhandenen Baumbestände wurden teilweise in die Planung integriert oder sind abgeholzt worden. Insbesondere waren davon alte Pappelbestände betroffen, deren Erhaltung nicht mit der Planung vereinbar war.

Als Umweltauswirkung ist die zu erwartende Belastung aus dem zusätzlichen Straßenverkehr der neuen Baugebiete anzusehen, die mit der Planung einhergehen wird und die für die östlich angrenzenden Bewohner neu hinzukommt.

Unvermeidbar ist auch der Verkehrslärm von der Hans-Beimler-Straße auf die westlichen Gebäude. Der Bebauungsplan sieht hierfür passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vor. Aufgrund des von dem östlich des Gebiets vorhandenen Schulsportplatz ausgehenden Lärms wurde eine textliche Festsetzung zu Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden im Plan aufgenommen.

Die Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die Bodenfunktionen und die Versickerung von Regenwasser werden mit der angestrebten Ausweisung von Wohnbauflächen mit einer GRZ

von 0,4 und zusätzlichen öffentlichen Grünflächen deutlich verbessert, womit keine Beeinträchtigung des allgemeinen Umweltzustandes zu erwarten ist.

Zusammenfassend ist unter Berücksichtigung der geplanten Nachnutzung einer innerstädtischen Brache, keine Beeinträchtigung oder erheblich nachteilige Auswirkung auf die Umwelt zu erwarten.

Ergebnis der Abwägung

Aufgrund der Vorbelastung der Flächen und eines begründeten Verdachts wurde für den Planbereich 2003 eine erste Altlastenuntersuchung durchgeführt. Aufgrund dieser Erstbewertung und dem darin empfohlenen Untersuchungsprogramm erfolgte 2004 eine weitere Altlastenuntersuchung. Die in diesen Gutachten ausgewiesenen Altlasten und Baugrundschwächen wurden gemäß § 9 Absatz 5 BauGB im Entwurf des Bebauungsplans gekennzeichnet. Festgestellt wurden Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Kohlenwasserstoffe (PAK), BTEX- Gehalte (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol) u.a. sowie Fundamentreste und alte Leitungen in mehreren Bereichen des Plangebiets. Der Abbruch aller oberirdischen Gebäude und die Entfernung der umfangreichen Flächenversiegelung erfolgten 2005. Aufgrund eines Sanierungsplans von 2006 wurde anschließend in Abstimmung mit der unteren Altlastenbehörde durch eine fachkundige Firma die fachgerechte Altlastensanierung durchgeführt. Parallel erfolgte der Rückbau der gefundenen Fundamentreste und Leitungen. Die sehr umfangreichen Arbeiten wurden 2008 fertig gestellt. Auf diesen Flächen ist aus altlastrelevanter Sicht eine Nutzung für die geplante Wohnbebauung möglich. Damit konnte die Kennzeichnung dieser Flächen entfallen.

Z.Z. werden im südlichen Plangebiet noch alte Fundamentreste vermutet, die vor Herstellung der Erschließung weitgehend entfernt werden sollen.

Das Plangebiet liegt inmitten einer Wohnbaufläche und grenzt im Westen an eine städtische Hauptverkehrsstraße, die Hans-Beimler-Straße. Östlich des Gebiets befinden sich eine zu kulturellen Zwecken dienende Einrichtung (Tanzbar und Jugendclub einschließlich Parkplatz) und eine Schule mit Außenanlagen.

Da die zu kulturellen Zwecken dienende Einrichtung innerhalb einer Wohnbaufläche liegt und sich in einem geringeren Abstand als die neu geplante Bebauung bereits Wohngebäude vorhanden sind, die bereits vor Inbetriebnahme der Einrichtung als Jugendclub und Tanzbar bewohnt waren, wurde davon ausgegangen, dass diese Einrichtung die der Umgebung (hier: allgemeines Wohngebiet) erforderlichen Immissionswerte einhält bzw. einzuhalten hat.

Gemäß dem Schallimmissionsplan des Straßenverkehrslärmatlases für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden die schalltechnischen Orientierungswerte in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 von dem Verkehrslärm in der Hans-Beimler-Straße überschritten. An der vorhandenen 3-geschossigen, kompakten Bebauung werden hier Werte bis 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts ausgewiesen. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich III. Hinter den Gebäuden werden die Orientierungswerte eingehalten. Hier befinden sich auch die Schulhöfe der Schulen, die in diesen Gebäuden untergebracht sind; d.h. dass bei den Aufenthaltsräumen im Freien der entsprechende Immissionsschutz gewährleistet werden kann. Da vor den denkmalgeschützten Gebäuden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie Wall oder Wand, angeordnet werden sollten, sind passive Schallschutzmaßnahmen an der Westseite der Gebäude und an den Seitenflügeln für die Aufenthaltsräume erforderlich. Deshalb wurde für diese Gebäude festgesetzt, dass gemäß DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau- für die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB(A) nachzuweisen ist. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist bei einer Dauerbelastung von nachts über 45 dB(A) eine kontrollierte Lüftung einzubauen.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine Schule. Der Schulhof und eine dazugehörige Sportanlage sowie ein Bolzplatz werden von dieser Schule genutzt und sind in einem Wohn-

gebiet, wie im Umfeld vorhanden und mit diesem B.-plan ergänzt, allgemein zulässig. Da diese Sportanlagen aber auch außerhalb der Schulzeiten genutzt werden, sind diese als Sportstätten und nach der 18. BImSchV zu betrachten. Zur Beurteilung der Immissionen wurde ein Schallgutachten erarbeitet.

Wegen der im Gutachten ausgewiesenen teilweisen Überschreitungen der Lärmwerte und in Abwägung aller Belange sowie in Abstimmung mit dem Fachamt wurde für den betreffenden Bereich im Bebauungsplan festgesetzt, dass offene Balkone, die dem zeitweisen Aufenthalt im Freien dienen, an den dem Sportplatz abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind. Außerdem sind Wohn- und Kinderzimmer in diesem Bereich an der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden. Empfohlen wird, dass auch Terrassen ebenfalls an der lärmabgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden.

Mit der Planung sollte der Standort der Versorgungsfläche für Wertstoffe geändert werden. Nach eingegangenen Anregungen und in Abstimmung mit dem Fachamt wurde festgelegt, dass der jetzt vorhandene Standort unmittelbar an der Ausfahrt aus dem Plangebiet in die Hans-Beimler-Straße, nördlich der vorhandenen Straße, beibehalten werden soll, da dieser als optimal angesehen wird. Damit war eine Verlegung der Wertstoffbehälter, wie bis dahin geplant, auf eine Fläche südlich der vorhandenen Straße nicht notwendig.

Die Einzelanlagen im Plangebiet, die dem Denkmalschutz unterliegen, wurden mit dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung gekennzeichnet. Auf Anregung der Denkmalschutzbehörde wurde nach Abwägung festgesetzt, dass außer eingeschossige Anbaute, keine weitere Hochbebauung im WA 1 auf der Fläche zwischen den denkmalgeschützten ehemaligen Kasernen und der Hans-Beimler-Straße (Vorgärten) möglich ist und dass auf dieser Fläche Nebenanlagen nicht zulässig sind und keine Garagen, Carports und Stellplätze errichtet werden dürfen.

Weiterhin wurde nach umfangreicher Abwägung die Planung für die Erschließung des süd-/westlichen Grundstücks (Medizinische Fachschule), wie bereits mit dem Entwurf vorgesehen, beibehalten. Dieses Grundstück wird zukünftig von der Heinrich-Hertz-Straße über eine neue Stichstraße erreichbar sein.

Der Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 - Schönwalde I/ West - ist am 23.12.2008 im „Greifswalder Stadtblatt“ öffentlich bekanntgemacht worden.

Schätzchen