



## Bebauungsplan Nr. 13 - Am Eisenpark - ; Entwurfs- Und Auslegungsbeschluss (2. Durchgang)

<i>Einbringer</i> Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 30.07.2019
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	12.08.2019	N
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	27.08.2019	Ö
Hauptausschuss	Beratung	02.09.2019	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	16.09.2019	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 13 - Am Eisenpark - wie folgt:

1. In Abänderung des Entwurfsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 13 - Am Eisenpark -, Beschluss-Nr. B581-21/17 vom 17.07.2017, wird die Plangrenze wie im Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 13 - Am Eisenpark - (Anlage 1) beschlossen.
2. Der Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 13 - Am Eisenpark - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 13 - Am Eisenpark - 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 (2. Durchgang), einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 13 - Eisenpark - 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

Für das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 21,77 ha am südöstlichen Stadtrand im Ortsteil Groß Schönwalde sind zur Deckung des dringenden

Wohnbedarfs der Universitäts- und Hansestadt Greifswald allgemeine Wohngebiete (WA) zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 – Am Elisenpark - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der WA unter Beachtung der bestehenden Gewerbebetriebe, der naturräumlichen Gegebenheiten mit der Nähe zum Naturschutzgebiet Eldena und der Kleingartenanlagen sowie der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen geschaffen werden.

In Auswertung der Wohnungsmarktprognose des ISEK Greifswald 2030plus, mit dem nicht nur ein Neubaubedarf von Ein- und Zweifamilienhäusern sondern auch von Geschosswohnungsbau prognostiziert wurde, wird mit diesem Bebauungsplan - als laut ISEK ausgewiesenes Gebiet mit erster Priorität - für beide Wohnungsmarktsegmente ein Angebot geschaffen.

Konkret bedeutet dies, dass im nördlichen Planbereich, in dem die Straße Am Elisenpark bereits im 1. Bauabschnitt ausgebaut ist, bis zu IV-geschossig in offener Bauweise, bei Einschränkung der Grundfläche auf maximal 350 m<sup>2</sup> und der maximalen Höhe baulicher Anlagen von 13,50 m, gebaut werden könnte. Das Wohnungsneubaupotential im gesamten Plangebiet liegt bei ca. 400 Wohneinheiten (in Abhängigkeit der Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung sind 300 bis 450 Wohneinheiten denkbar). Ca. 92 Ein- oder Zweifamilienhäuser in offener und I- bis II-geschossiger Bauweise können bei Grundstücksgrößen zwischen ca. 500 und 800 m<sup>2</sup> in den WA 3.2 – 3.5, 4, 5.3, 6 und 7 errichtet werden.

Daher zeichnet sich der Bedarf einer Kindertagesstätte ab, die im WA 2.4 Berücksichtigung findet.

Ein Bedarf an einer Grundschule mit Hort wird durch den Bebauungsplan Nr. 13 – Am Elisenpark – derzeit nicht begründet. Verwiesen wird hier u.a. auf die Schulentwicklungsplanung 2015 bis 2025 des Landkreises Vorpommern-Greifswald und die geplante Erweiterung des Grundschulstandortes Erich-Weinert-Schule in Schönwalde II.

Das Plangebiet besteht aus WA, einem Mischgebiet (MI) sowie eingeschränkten Gewerbegebieten, die durch Grünflächen, u.a. mit vorhandenem Artenschutzstatus, Gräben, Wald und Straßen unter Berücksichtigung der derzeit 12 verschiedenen Eigentümer gegliedert sind.

Im städtischen Eigentum befinden sich die Flächen östlich der Straße Am Elisenpark vom Wohngebiet WA 2 bis einschließlich die südöstlich gelegene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park. Damit stellt die Stadt den größten Grundstückseigentümer dar.

Maßgebend für das städtebauliche Konzept ist die Straße Am Elisenpark als zentrale, lineare Achse. Diese ist als Fuß- und Nebenradroute bis an den Weg zwischen Groß Schönwalde und Eldena als Laubbaumallee zu entwickeln. Neben Radfahr- bzw. Radschutzstreifen und beidseitigen Fußwegen hat im Plangebiet auch die Hauptradroute zur Anbindung des Einkaufszentrums Elisenpark (EKZ) an die Fahrradachse Bahnhof-Markt-Mühlentor-R.-Petershagen-Allee-Pappelallee über den Graben 26/2 Berücksichtigung gefunden. An die Straße Am Elisenpark binden alle Straßen zur Erschließung der Wohngebiete an. Diese sind hauptsächlich verkehrsberuhigt auszubauen.

Durch das Verkehrsaufkommen treten gem. Schallgutachten (Anlage 3 der Begründung) im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht Überschreitungen an mehreren Immissionspunkten entlang der Straße Am Elisenpark auf. Insbesondere hat das Auswirkungen auf die Wohngebiete WA 5.1 und 5.2, da die Baugrenze innerhalb des Lärmpegelbereiches IV liegt. Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind mit den entsprechenden Schalldämmmaßen zu

errichten und für das MI sowie Teile des WA 5.2 soll eine Eckbebauung abweichend zur offenen Bauweise errichtet werden.

Die Gewerbegebiete sind hinsichtlich Einzelhandel und Emissionskontingenten eingeschränkt. U.a. die Anlieferung des EKZ im Nachtzeitraum erfordert auch Einschränkungen der WA 3.3 und 3.4 durch die zur Lärmquelle abgewandte Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern.

Mit dem Schallgutachten ist auch mit Variante 2 (siehe Anlage 3 der Begründung; Lageplan-Bild 1 b) die Anbindung weiterer Wohnbauflächen gem.

Flächennutzungsplan (Koitenhagen Süd) über die Planstraße H bis an die Anklamer Landstraße geprüft worden. Es ist festgestellt worden, dass für diese Variante der Beurteilungspegel (Tag/Nacht) für den Straßenverkehr nur geringfügig höher ist.

Die Straße Am Elisenpark und die Planstraße H sind daher auch so dimensioniert worden, dass Busverkehr möglich wäre.

Im nördlichen Planbereich kann - wie oben beschrieben - II bis IV-geschossig gebaut werden. Der mittlere Bereich kann entlang der Straße Am Elisenpark bis zu III-geschossig mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 11 m im WA 3.1 und in den eingeschränkten Gewerbegebieten mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 10 m bebaut werden. Überwiegend sind die allgemeinen Wohngebiete im mittleren Bereich I- bis II-geschossig bebaubar.

Prämisse des städtebaulichen Entwurfs ist das Erreichen einer städtebaulich geordneten Struktur zwischen den verschiedenen Stadtstrukturen einer Vorstadt mit Ausprägung des Stadtrandes durch Auflösung der Bebauungsdichte und -höhe als Übergang zur angrenzenden freien Landschaft.

Im Plangebiet befinden sich Grünachsen, die als Park anzulegen und mit Fuß- und Radwegen, einem Spielplatz für Kinder sowie einem Kleinspielfeld für Jugendliche etc. kombiniert auszustatten sind. Es können so gute und identitätsstiftende Angebote für Naherholung, Freizeit und Sport geschaffen werden, die zur Attraktivitätserhöhung der Wohnquartiere beitragen werden.

Die südwestliche Grünfläche ist dem Artenschutz vorbehalten. Im Bestand befinden sich hier bereits geschützte Quartiere von Fledermäusen und gebäudebewohnenden Vögeln. Mit den Maßnahmen M1 bis 4 ist bzw. wurde bereits die weitere Aufwertung von Lebensräumen von Brutvögeln, Laubfröschen, Amphibien und Reptilien vor der Bautätigkeit als CEF-Maßnahmen realisiert, um die Tötung von Tieren zu vermeiden.

Im Plangebiet befinden sich Grünstrukturen, geschützte Gehölzbiotope und Waldflächen. Mit der Planung ist ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu verzeichnen.

Explizit wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets 46 Baumfällungen unvermeidbar sind (siehe Anlage 1 der Begründung; Kapitel 2.5 – Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Baumfällungen -). In der Anlage 1 der Begründung sind die gesamten Eingriffe in den Naturhaushalt und der erforderliche Ausgleich bilanziert.

Eine Naturschutzgenehmigung gem. § 40 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V zur Beseitigung von Feldgehölzen, Laubgebüsch und einem Gehölzsaum etc. zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans wurde mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 12.03.2018 erteilt.

Zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe sind mit dem Bebauungsplan umfangreiche Maßnahmen insbesondere Laubbaumpflanzungen in und an Verkehrsbereichen sowie die Maßnahmen M1 bis 4 im Geltungsbereich festgesetzt. Erstmals wurden im Sinne der biologischen Vielfalt die sogenannten Schottergärten ausgeschlossen. Mit den im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen kann allerdings der Eingriff in den Naturhaushalt nicht ausgeglichen werden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird zum größten Teil durch Aufforstung bei

Freihaltung von mindestens 30 % als naturnahe Wiese auf Ackerflächen sichergestellt (Flurstücke 96, 98, 100, 101/2, sowie auf Teilen der Flurstücke 97/2, 112, 207/6, 208/4, 212/4, 248, 249/4, 253, 254 und 274/2 in der Gemarkung Steffenshagen, Flur 1) (siehe Anlage 1 der Begründung; Blatt 3.1 und 3.2 Lageplan der externen Ausgleichsflächen).

Die im südlichen Plangebiet befindliche Waldfläche ist zu erhalten. Im 30 m tiefen Waldabstandsbereich dürfen dauerhaft keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Die weitere Waldfläche im Bereich des WA 3, der M5 und des Regenrückhaltebeckens soll überplant werden. Eine Waldumwandlung kann erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans beantragt werden. Der forstrechtliche Waldausgleich nach Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) wird durch Abbuchung der erforderlichen Waldpunkte aus dem Kompensationsflächenpool gem. § 15 Abs. 5 und § 11 LWaldG der Universitäts- und Hansestadt Greifswald für Ersatzaufforstungen in der Gemarkung Steffenshagen erfolgen

Mit dem Entwurf (2. Durchgang) sind auch Änderungen durch den Erhalt der Regenwasserleitung DN 1200 für das WA 3.5 vorgenommen worden. Eine Umverlegung lässt sich nicht wirtschaftlich darstellen.

Weitere Änderungen in Auswertung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs betreffen den Ausschluss von Ferienwohnungen und Ferienhäusern sowie von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wohnungsprostitution, die Erweiterung der Dachform auf geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 10°- 45° in den WA 4.3, 4.4, 7.3 und 7.4. sowie der Wendeanlagen der Planstraßen A 2 und G.

Der Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan Nr. 13 – An den Gewächshäusern – wurde am 15.04.1997 gefasst. Der Geltungsbereich umfasste den gesamten Bereich der ehemaligen Gewächshausanlage östlich der Anklamer Landstraße mit ca. 42,45 ha.

Mit Beschluss vom 04.07.2011 erfolgte die Abänderung der Plangrenze und Reduzierung auf die jetzige Flächengröße einschließlich der Einbeziehung der Zufahrt zum EKZ, als Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 - Anklamer Straße -. Als 2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte die Umbenennung des Bebauungsplans in – Am Eisenpark - mit Beschluss vom 23.05.2016.

Nunmehr erfolgt mit diesem Beschluss eine weitere Änderung der Plangrenze als Erweiterung um die Maßnahme­fläche M5, angrenzend an das Regenrückhaltebecken, als Auflage der unteren Forstbehörde im Zusammenhang mit der geplanten Waldumwandlung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im September/Oktober 2011 mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus Variante 1 und 2. Die Anregungen zum Vorentwurf haben im Entwurf des Bebauungsplans Berücksichtigung gefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht sind im September/Oktober 2017 öffentlich ausgelegt worden. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden eingeholt. Die sich daraus ergebenden Änderungen haben im Entwurf (2. Durchgang) Berücksichtigung gefunden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im Parallelverfahren zu ändern. Der Entwurf der 19. Änderung des FNP liegt bereits seit dem 08.07.2019 bis zum 12.08.2019 öffentlich aus.

Mit der aktuellen Haushaltsplanung sind für die Erschließung des Bebauungsplans einschließlich für das Jahr 2020 Gesamtkosten von 2.323.000 € eingeplant.

Für die Straße Am Eisenpark 1. und 2. Bauabschnitt sind bis 2019 Gesamtkosten von 2.112.500 € geplant. Die Kostenaussagen sind im weiteren Planungsprozess fortzuschreiben, Änderungen sind nicht auszuschließen.

Die Aufforstungen sind zum Teil und die M1 bis M4 bereits realisiert.

Eine Refinanzierung erfolgt gem. der Kostenerstattungs- und Erschließungsbeitragssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Nach derzeitigem Stand verbleiben nach Umlage auf der Basis der Kostenerstattungsatzung 432.703 € und auf der Basis der Erschließungsbeitragssatzung 107.536 € zu Lasten des Stadthaushalts.

### Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	nein	
Finanzhaushalt	nein	

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

### Anlage/n

- 1 Plan - Entwurf (2. Durchgang) öffentlich
- 2 Begründung zum Entwurf\_2D öffentlich
- 3 Anlage 1 der Begründung Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung öffentlich
- 4 Anlage 2 der Begründung Artenschutzprüfung öffentlich
- 5 Anlage 3 der Begründung Schallgutachten öffentlich

6 Anlage 4 Teil 1 der Begründung FFH öffentlich

7 Anlage 4 Teil 2 der Begründung FFH öffentlich