



Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Einbringer</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 05.09.2019
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	29.10.2019	N
Ortsteilvertretung Innenstadt	Beratung	13.11.2019	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	19.11.2019	Ö
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit	Beratung	21.11.2019	Ö
Hauptausschuss	Beratung	02.12.2019	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	16.12.2019	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – wie folgt:

1. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –, Beschluss-Nr. B511-18/17 vom 27.02.2017, wird die Plangrenze des Aufstellungsbereiches geändert und die Abgrenzung wie im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – (Anlage 1) beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße –, einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht, zu beteiligen.
4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – (Anlage 1), dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, sind ortsüblich bekannt zu machen.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen.

Sachdarstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Schulkomplexes auf der nördlichen Seite der Verlängerten Scharnhorststraße unter Beachtung der bestehenden naturräumlichen Gegebenheiten sowie der Kleingartenanlage geschaffen werden.

Um einen geeigneten Standort für den Schulbau im Stadtbereich zu finden, wurden im Vorfeld verschiedene Standorte geprüft. Hierbei wurden bei den gebietsbezogenen Standorten unterschiedlichen Auswahlkriterien wie z.B. Flächenverfügbarkeit, städtebauliche Einbindung und verkehrliche Erschließung zugrunde gelegt. Die Schulstandorte wurden bereits sowohl im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Greifswald 2030plus als auch in den politischen Gremien der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hinsichtlich des Grundsatzbeschlusses für den Bau einer neuen Grundschule bzw. eines inklusiven Schulzentrums beraten und bestätigt. Anschließend wurde der Bebauungsplanbereich für diesen Zweck favorisiert.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beabsichtigt deshalb im Plangebiet ein inklusives Schulzentrum mit einer 3-zügigen Grundschule (inkl. Hort) sowie eine 2 bis 3-zügige Regionalschule und eine Dreifeldsporthalle zu errichten. Diese Schuleinrichtung soll max. 750 Schüler aufnehmen.

Der Planbereich liegt am Randbereich der Altstadt südwestlich der Bahntrasse. Dieser wird zurzeit durch zwei Kleintierzuchtvereine (Kleintierzuchtverein Greifswald e. V., Rassenkaninchenzüchter M63 Greifswald e.V.) als Pachtfläche genutzt. Hier sind kleine und große Anlagen zur Tierhaltung (Hunde, Kaninchen und Tauben) vorhanden. Ein kleiner Teil dieser Fläche wird für die Gartennutzung beansprucht. Im Plangebiet ist derzeit keine städtebauliche Qualität und Anordnung vorzufinden. Bis auf ein kleines Flurstück befinden sich alle betroffenen Grundstücke im Eigentum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Mit der Kündigung hat die Stadt dem Verein der Rassenkaninchenzüchter M63 Greifswald e.V. zwei Standorte als Ersatzfläche angeboten. Seitens des Vereins wurden diese jedoch aufgrund der Entfernung und der Flächengröße abgelehnt. Der Kleintierzuchtverein Greifswald e. V. hat kein Interesse für einen Ersatzstandort kundgetan.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Bürger*innen in einer Bürgerversammlung am 14.05.2018 über Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung sowie über etwaige Planungsalternativen unterrichtet. Darüber hinaus hat eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit der Auslegung des Vorentwurfs im Zeitraum vom 15.05.2018 bis 19.06.2018 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die zur Auslegung bestimmten Unterlagen während des Auslegungszeitraums zur Information, Einsichtnahme auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bereitgehalten. Der Vorentwurf des Bebauungsplans bestand aus drei konzeptionellen Plänen mit einer Begründung ohne Umweltbericht.

Im Zuge des Abwägungsprozesses der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurde im Wesentlichen die Überplanung des Niederungsgebietes (Weidefläche) südlich der Verlängerten Scharnhorststraße kritisch gesehen. Dieses soll aus der Sicht der Fachbehörde als Überflutungsfläche nach wie vor genutzt werden.

Im Rahmen eines hydrologischen/ hydrogeologischen Gutachtens wurde mit Hilfe von Messdaten, statistischen Analysen sowie Modellberechnungen sowohl die Durchlässigkeit des Bodens als auch der Wasserhaushalt und der Wasserrückhalt fachlich untersucht. Hierbei stellt sich dar, dass eine Wohnbauentwicklung südlich der Verlängerten Scharnhorststraße zur Verringerung eines wichtigen Retentionsraumes eines Hauptvorfluters der Universitäts- und Hansestadt Greifswald führen würde. Ohne Kompensation würden die Abflüsse bei einem Extremereignis in die Innenstadt (Wallgrabensystem) um ca. 20 % ansteigen. Zusätzlich würden im Extremfall die maximalen Wasserstände im RRB Fleischerwiese um bis zu 30 cm zunehmen.

Dieser Anstieg hat Auswirkungen auf die dem Bebauungsplangebiet angrenzenden Wohnbebauungen und Kleingartenanlagen. Ohne Kompensation kann es hier zu Grundwasserhochstand, Ausuferung oder Vernässung kommen. Um dies zu vermeiden, müssten zahlreiche Maßnahmen wie die Abkopplung des Grabens 25 von den umgebenden Schöpfwerksflächen und zeitgleich die Reduzierung der Extremzuflüsse über Graben 25/1 durch zusätzliche Retentionsmöglichkeiten im Einzugsgebiet oder ein Hochwasserabschlag in andere Einzugsgebiete durchgeführt werden. Diese sind mit einem hohen technischen und finanziellen Aufwand verbunden.

Aus diesen Gründen hat sich die Stadtverwaltung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald entschieden, im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens vorerst die Schulbebauung nördlich der Verlängerten Scharnhorststraße als Planungsziel zu verfolgen.

Durch die Baufeldfreimachung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kommt es zum Verlust von 59 Einzelbäumen. Diese werden gemäß der Baumschutzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bewertet und gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15.10.2007 kompensiert.

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald weist überwiegend eine Wohnbauentwicklung als städtebauliches Ziel für das Plangebiet aus. Weitere Flächen wurden hierbei als Grünflächen dargestellt. Für das Bauplanungsrecht ist die Änderung des Flächennutzungsplans in einem Parallelverfahren erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung ist genehmigungspflichtig.

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 Anlage 1 Planentwurf öffentlich
- 2 Anlage 2 Begründung öffentlich
- 3 Anlage 2a Bestands- und Konfliktplan öffentlich
- 4 Anlage 2b Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag öffentlich
- 5 Anlage 2b-1 Baumhöhlenkartierung öffentlich
- 6 Anlage 2b-2 Brutvogelkartierung öffentlich
- 7 Anlage 2b-3 Amphibienkartierung öffentlich
- 8 Anlage 2c Verkehrsgutachten öffentlich
- 9 Anlage 2d Schallschutzgutachten öffentlich
- 10 Anlage 2e_Hydrologies Gutachten öffentlich