



27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Bereich des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße -)

<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
Hauptausschuss	Beratung	02.12.2019	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	16.12.2019	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt:

1. Für das Gebiet südwestlich der Osnabrücker Straße soll der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 i. V. m. § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in dem gekennzeichneten Bereich (Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 1) geändert werden.
Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 BauGB zu entsprechen. Ziel der Änderung ist, die im Änderungsbereich bisher dargestellte Wohnbaufläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf umzuwandeln. Weiterhin soll die dargestellte allgemeine Grünfläche im Änderungsbereich auf der Grundlage des Bebauungsplans angepasst werden.
2. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich sowie im Internet bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB gilt mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - gemäß § 3 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB als erfolgt.

4. Der Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
5. Der Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans, einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht, zu beteiligen.
6. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und dessen Begründung mit Umweltbericht ist ortsüblich bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen.

Sachdarstellung

Der Bereich nördlich der Verlängerten Scharnhorststraße zwischen dem vorhandenen Regenrückhaltebecken (RRB) und der Osnabrücker Straße soll zu einer Gemeinbedarfsfläche für den Bau eines inklusiven Schulzentrums entwickelt werden. Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich im Eigentum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Dieser wird zurzeit durch zwei Kleintierzuchtvereine genutzt. Eine kleinteilige Fläche ist durch Gartennutzung geprägt.

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Im Änderungsbereich wurden hier überwiegend Wohnbauflächen mit Grünflächen dargestellt.

Aufgrund seiner innerstädtischen Lage und seiner günstigen Anbindungen verfügt der Planbereich über ein hohes Potential baulich entwickelt zu werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. B511-18/17 vom 27.02.2017 für den Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - wurde ein Planerfordernis zur Entwicklung eines Schulkomplexes bzw. einer neuen Wohnsiedlung durch die Stadt festgelegt.

Darüber hinaus wurde mit dem Beschluss (B800-31/18) der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom 17.12.2018 die Errichtung eines „Inklusiven Schulzentrums am Ellernholzteich“ am Standort „Verlängerte Scharnhorststraße“ konkretisiert.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - wurde bereits in drei Varianten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ausgelegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben die bisherigen Untersuchungen für den Planbereich gezeigt, dass eine Bebauung auf dem südlichen Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - aus hydrologischer Sicht kritisch angesehen wird und diese mit einem hohen technischen und finanziellen Aufwand verbunden ist. Das nördliche Teilgebiet weist insgesamt günstigere Bedingungen für eine Bebauung auf. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des inklusiven Schulzentrums an der Verlängerten Scharnhorststraße zu schaffen, werden die Flächen nördlich der Verlängerten Scharnhorststraße überplant. Für die städtebaulichen Zielstellungen wird der 27. Änderungsbereich als Fläche für

Gemeinbedarf zur Nutzung für öffentliche Zwecke (Schule, sportliche und soziale Einrichtungen) dargestellt. Die restlich relevanten Flächen werden allgemein als Grünflächen ausgewiesen.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Aus diesem Grund wird das Verfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans formell und gleichzeitig mit dem Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - durchgeführt, um einen zeitlichen Zusammenhang herzustellen. Weiterhin wird auf eine frühzeitige Beteiligung für den Vorentwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgte und zwar durch die Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - in der Zeit vom 15.05.2018 bis 19.06.2018 im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Mit Anwendung dieser rechtlichen Grundlage wird das Parallelverfahren zum Bebauungsplan beschleunigt.

Zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden die Öffentlichkeit und Behörden gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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

