



Anbindung des Schulzentrums „Am Ellernholzteich“ ohne Wegfall von Kleingärten planen

<i>Einbringer/in</i> CDU-Fraktion	<i>Datum</i> 18.01.2021
--------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Bürgerschaft	<i>Sitzungsdatum</i> 01.02.2021	<i>Beratung</i> Ö
---------------------------------------	------------------------------------	----------------------

Beschlussvorschlag

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, das Schulzentrum „Am Ellernholzteich“ und dessen Verkehrsanbindung dementsprechend zu planen, dass keinerlei Kleingärten in der benachbarten Sparte „Fortschritt“ entfallen müssen. Dies beinhaltet insbesondere die Einrichtung der notwendigen Flächen für den Busverkehr auf der nördlichen Seite der Verlängerten Scharnhorststraße.

Sachdarstellung

Am 16.12.2019 fasste die Bürgerschaft den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des B-Planes Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – als planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines inklusiven Schulzentrums auf der nördlichen Seite der Verlängerten Scharnhorststraße. Südlich der Scharnhorststraße befindet sich die Kleingartenanlage „Fortschritt“. Diese sollte vom B-Plan 114 und den für die Schule notwendigen Baumaßnahmen nur in geringem Umfang betroffen sein; die nördlichste Reihe der Gartensparte sollte zunächst zwei, dann drei bis vier Meter für den Bau von Verkehrsflächen abgeben müssen. Nach Auskunft der Stadtverwaltung in der Sitzung des Bauausschusses am 10.11.2020 führt die inzwischen von der Verwaltung aufgrund der eingegangenen Einwendungen bevorzugte Variante jedoch zum Wegfall einer kompletten Reihe an Kleingärten für den Bau einer größeren Bushaltestelle. Ein Wegfall von Kleingärten ist abzulehnen und auch nicht notwendig. Unmittelbar nördlich entlang der Scharnhorststraße sind ausreichend Flächen für einen Busparkplatz mit Wendeschleife vorhanden, die in der bisherigen Planung entweder als öffentliche Grünfläche, als Parkplatz oder als nicht zu überbauender Abwassergraben vorgesehen sind. Wie aus den angehängten Bildern ersichtlich, sind verschiedene Varianten auf der nördlichen Seite denkbar. Die zusätzliche Überbauung des Grabens wäre verhältnismäßig gering und dadurch umsetzbar.

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					

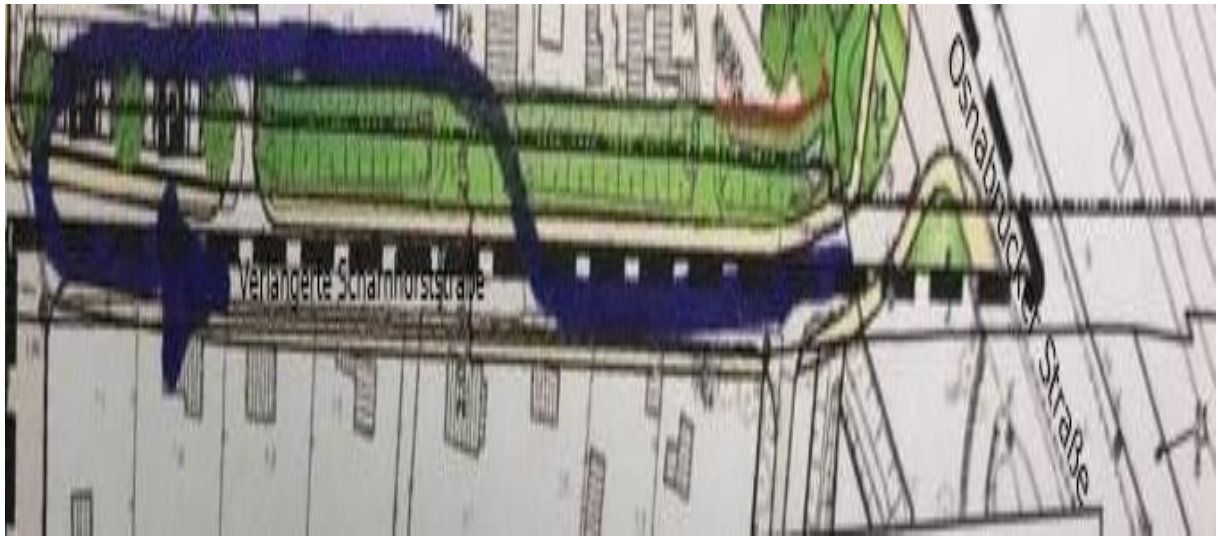
Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		x

Begründung:

Anlage/n

- 1 Anlage Verkehrsanbindung Schulzentrum Scharnhorststraße öffentlich
- 2 Stellungnahme der Verwaltung öffentlich
- 3 Anlage 1 - Planentwurf B-Plan Nr. 114 vom 26.09.2019 öffentlich
- 4 Anlage 2 - Stellungnahme des Eigenbetriebes Abwasserwerk vom 08.01.2021 öffentlich
- 5 zu Anlage 2 - Anlage zur Stellungnahme des Eigenbetriebes Abwasserwerk öffentlich
- 6 Anlage 3 - Flächenschätzung Abteilung Hochbau vom 26.01.2021 öffentlich
- 7 Anlage 4 - Untersuchung Schleppkurven vom 26.01.2021 öffentlich



Neubau inklusives Schulzentrum am Ellernholzteich

Stellungnahme zur BV-P-ö/07/0038 Anbindung des Schulzentrums „Am Ellernholzteich“ ohne Wegfall von Kleingärten planen

Der Oberbürgermeister wurde beauftragt mit dieser Beschlussvorlage die Führung des Busverkehrs auf der nördlichen Seite der Verlängerten Scharnhorststraße zu prüfen, um so den Wegfall von Kleingärten zu vermeiden.

Aktueller Stand

Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Entwurfsphase. Eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte im Februar / März 2020. Die im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzten Flächen sind teilweise offene Gräben, Gewässerunterhaltungstreifen oder öffentliche Grünflächen und zum großen Teil Gemeinbedarfsfläche. Die Flächen für Gemeinbedarf dienen den Zweckbestimmungen Schule, sportlichen und sozialen Zwecken inkl. Nebenanlagen und sonstige Nutzungsflächen.

Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 sind 2 bestehende Zuwegungen von der Verlängerten Scharnhorststraße auf das Baugrundstück dargestellt. Eine Verbindung ist als verkehrliche Ein- und Ausfahrt, die andere für den Fuß- und Radweg festgesetzt. Zwischen diesen Zuwegungen liegen öffentliche Grün- und Wasserwirtschaftsflächen.

Die Verlängerte Scharnhorststraße wird im nördlichen Bereich von Gräben und im südlichen Bereich von einer Kleingartenanlage begrenzt. Das Flurstück der Straße hat eine Breite von ca. 8 m, das schon jetzt durch eine ca. 2 m breite Hecke überbaut ist.

Zum Grundgedanken einer Buswendeschleife auf dem betreffenden Baugrundstück, nördlich der Verlängerten Scharnhorststraße, wird auf den derzeitigen Stand des Bebauungsplanes bezogen, wie folgt Stellung genommen:

Prüfung des Flächenbedarfs

Für die Untersuchung wurden die für die Errichtung des inklusiven Schulzentrums aus den gesetzlichen Vorgaben erforderlichen Flächen mit der zur Verfügung stehenden Fläche verglichen. In dem Bebauungsplanentwurf ist eine Gemeinbedarfsfläche von etwa 25.400 m² ausgewiesen. Auf dieser Fläche können die Gebäude errichtet und die Außenanlagen angelegt werden. Hierbei sind folgende Faktoren zu beachten.

Das Schulgebäude benötigt bei maximal möglichen 4 Geschossen weniger Grundfläche als bei 2 Geschossen. Bisher wurden 2 bis 3 Geschosse für den Schulneubau in Betracht gezogen. Durch weitere Anordnung großflächiger Funktionen übereinander (Sporthalle auf der Aula, Kleinsportfeld auf Sporthallendach) könnte mit Mehraufwand Grundfläche eingespart werden.

Durch den Wegfall des Großspielfeldes (66 x 100m) und einem alternativen überdachten Kleinspielfeld (29 x 47m) wurden schon etwa 5.000 m² eingespart. Die Überdachung stellt schon eine Flächenkompensation dar, da ansonsten 2 offene Kleinspielfelder als Ersatz für das Großspielfeld eingeplant werden müssten.

Für den Vergleich wird die in der Aufgabenstellung der Schulverwaltung ermittelte erforderliche Stellplatzanzahl von 60 angenommen. Der Bedarf wird sich in der weiteren Planung präzisieren.

Durch die Anlage einer Wendeschleife für einen Gelenkbus entsteht für die Parkplatzfläche ein höherer Flächenbedarf durch eine separate Aufstellfläche / Bushaltefläche und größere Kurvenradien für den Linienbus. Hierdurch entsteht ein Mehrflächenbedarf nur für den Bus, von etwa 500 m². Für den Parkplatz werden etwa 1.700 m² benötigt. Somit ist für den Parkplatz mit Buswendeschleife ein Flächenbedarf von etwa 2.200 m² erforderlich.

Aus dem Vergleich geht hervor das eine 2- geschossige Schule mit Parkplätzen und Buswendeschleife auf dem Baufeld und einem überdachten Kleinspielfeld nicht möglich ist. Hierfür würden etwa 2.500 m² fehlen. Für eine 3- geschossige Schule mit Parkplätzen und Buswendeschleife auf dem Baufeld fehlen etwa 340 m².

Eine 4- geschossige Schule stellt derzeit das baurechtlich (Gebäudehöhe max. 18,00 m über NHN, etwa 16 m Gebäudehöhe) maximal mögliche dar. Hierbei besteht noch eine Flächenreserve von etwa 700 m², was etwa 2% der Gesamtfläche entspricht und als nicht ausreichend eingeschätzt wird.

Die angesetzten Außenflächen für Freizeit, Erholung, Sport usw. stellen den gesetzlich geforderten Mindestbedarf dar. Sofern sich im Zuge der Planung Änderungen ergeben, kann es zu höheren Flächenbedarfen kommen. Zum Beispiel müssen auch Aufstellflächen für die Feuerwehr berücksichtigt werden.

Zudem ergeben sich bei der Planung, zwischen den erforderlichen Flächen zum Teil nicht sinnvoll nutzbare Restflächen (schätzungsweise bis zu 1.200 m², z.B. Streifen am Wassergraben Osnabrücker Straße). Vor diesem Hintergrund sollte unbedingt eine Flächenreserve von mind. 1.500 m² bzw. etwa 5% der Gesamtfläche eingeplant werden um die erforderlichen Mindestflächen sinnvoll herstellen zu können. Diese Reserve wäre selbst bei einer 4-geschossigen Schule nicht mehr gegeben. Die Auslagerung des Parkplatzes und der Buswendeschleife schafft hier deutliche Erleichterung.

Durch die Anlage einer Parkplatzfläche mit Linienbusverkehr stellen sich die Eingangsbereiche des Schulgebäudes entsprechend unattraktiv dar. Das Plangebiet befindet sich im Stadteingangsbereich und fordert gerade eine anspruchsvolle architektonische Bebauung mit interessanter nutzungsgerechter Hofgestaltung für 750 Schüler*innen. Auch hierfür sind Flächenreserven erforderlich.

Verkehrstechnische Prüfung:

Die Erschließung des Schulstandortes ist im aktuellen B-Plan über die Osnabrücker Straße und die Verlängerte Scharnhorststraße unter Einbeziehung von Flächen der Kleingartensparte vorgesehen. Ausgehend von den eingereichten Stellungnahmen im Verfahren wurde die vorgesehene Verkehrsfläche als zu gering kritisiert und Nachbesserung gefordert.

In den Lösungsvorschlägen der Stadt soll die Verlängerte Scharnhorststraße einen Querschnitt von 6,00 m Fahrbahn und jeweils 2,50 breiten Gehwegen erhalten. Die Wendemöglichkeit wird ebenfalls in der Verlängerten Scharnhorststraße geschaffen. Zusätzliche Parkmöglichkeiten sollen die Verkehrssituation entzerren. Der Eingriff in die Flächen der Kleingartenanlage bedeutet den Wegfall der ersten Gartenreihe entlang der Verlängerten Scharnhorststraße.

Der eingereichte Vorschlag der Wendeanlage auf der für den Schulneubau vorgesehenen Fläche wurde geprüft. In der Planzeichnung sind durch den Planer die erforderlichen Schlepkkurven für einen Gelenkbus dargestellt worden.

Aus technischer Sicht ist eine Befahrung in dieser Form möglich. Die im B-Plan vorgesehene Zufahrt wird in einer Breite von 13,50 m ausgebaut werden müssen, um so den Bus- und PKW-Verkehr, aber auch Fußgänger sicher führen zu können.

Die vorhandenen Kastenbauwerke über den Graben 25/1 müssten auf ihre Standsicherheit hin überprüft und gegebenenfalls ertüchtigt werden. Eine erste Anfrage im Zuge der Beräumungsplanung ergab, dass zu den Querungen wenige Unterlagen vorhanden sind. Zur Bedeutung dieses Grabens siehe Stellungnahme des Abwasserwerks Greifswald vom 08.01.2021.

Prüfung der Verkehrssicherheit

Die vorgeschlagene Einrichtung der notwendigen Flächen für den Busverkehr auf der nördlichen Seite der Verlängerten Scharnhorststraße und die damit einhergehende Befahrung des Schulgrundstückes durch den Bus gemeinsam mit dem „Elternverkehr“ ist aus Sicht der Fachämter aus folgenden Gründen problematisch:

Der Kfz-, Bus-, Rad- und Fußgängerverkehr wird damit in den Hauptzugangsbereichen zum Schulzentrum gebündelt, so dass durch diese Kanalisierung aller Verkehrsteilnehmer insbesondere vor dem morgendlichen Schulbeginn ein großes Konfliktpotenzial und Probleme in der Verkehrssicherheit auftreten werden. Zu Fuß gehende und Rad fahrende Kinder wären hierbei besonders gefährdet.

- Insgesamt ist die Anordnung der Parkplätze und der Buswendeschleife als sehr eng und unübersichtlich einzuschätzen. Auch dadurch ist die Verkehrssicherheit stark eingeschränkt.
- Die Führung des Busverkehrs durch die Parkplätze ist sehr problematisch, da Bushalt, ein- / aussteigende Kinder im Konflikt mit ein- und ausparkenden Fahrzeugen stehen. Eine Trennung des Busverkehrs vom Individualverkehr wird als erforderlich angesehen.
- Erforderlich wäre eine befestigte Fläche zum Ein- und Aussteigen sowie als Wartefläche, ausgestattet mit einem Busbord zur Gewährleistung der Barrierefreiheit. Dadurch würden sich die nördlich angrenzenden Stellplätze verschieben und zusätzliche Flächen in Anspruch genommen.
- Neben der Haltestelle für den städtischen ÖPNV muss auch eine zweite Haltestelle mit Warteposition, z.B. für den Schwimmbahnenbus oder Klassenfahrten, vorgesehen werden. Sofern diese auch für den Shuttle-Verkehr, u.a. Behindertentransporte, genutzt wird, muss immer die Fahrbahn mit Bus- und Individualverkehr gequert werden.
- Mit einer Befahrung des Busverkehrs über das Schulgelände würde eine öffentliche städtische Buslinie über das Gelände einer Schule geführt. Allein aus Gründen des Versicherungsschutzes dürfte dies kaum umsetzbar sein.
- Das Schulgelände muss abgezaunt werden und soll abschließbar sein. Mit einer Verschiebung der Abgrenzung nördlich der Buserschließung werden evtl. zusätzliche Flächen genutzt.
- Die Zufahrten werden auch durch die Feuerwehr genutzt. Diese müssen auch bei einem Brand- und Rettungsereignis zu den Hol- und Bringzeiten freigehalten werden. Ein Verkehrsstau oder parkende Autos dürfen die Zufahrt nicht einschränken. Inwieweit eine verdichtete Parkplatzsituation hier mit den Aufstellflächen für die Feuerwehr konkurriert, müsste in der weiteren Planung geprüft werden.

Mit einer Erweiterung des B-Plangebietes nach Süden und in Inanspruchnahme der nördlichen Reihe der Kleingärten können die o.g. Probleme und Verkehrssicherheitsdefizite wesentlich verbessert werden. Individualverkehr und parkende Elternfahrzeuge werden vom Busverkehr getrennt und der Bereich vor der Schule kann deutlich sicherer durch Rad fahrende und zu Fuß gehende Kinder genutzt werden. Auch für Radfahrer auf der Trasse der Fahrradstraße werden die Verkehrsbedingungen erheblich verbessert.

Auswirkungen auf die Kleingartensparte

Das Flurstück der Verlängerten Scharnhorststraße hat eine Breite von ca. 8 m, von der ca. 2 m durch die Hecken der Kleingärtner in Anspruch genommen werden. Die verbleibende Fläche von 6 m ist für die Abwicklung des künftigen Verkehrsaufkommens vollkommen unzureichend. Erforderlich sind eine 6 m breite Fahrbahn für den Kfz- und Radverkehr sowie für den Begegnungsfall Bus – Bus und die Anlage beidseitiger Gehwege. Insgesamt wird ein Straßenquerschnitt von 11,0 m erforderlich. Zur Durchführung der Bauarbeiten wird zusätzlich ein Arbeitsraum von ca. 1,00 m benötigt.

Zusammenfassung

Die Flächen für eine Buswendeschleife mit Parkplatz auf dem Baugrundstück sind bei einer starken Komprimierung der Flächen und Vertikalisierung der Baukörper rechnerisch noch ausreichend. Dafür müsste die Schule mit 4 Vollgeschossen (16 m Höhe) errichtet werden. Höher darf nicht gebaut werden. Bei dieser starken Verdichtung bestehen dann aber keine ausreichenden Flächenreserven für noch nicht absehbare Auflagen aus der Planung oder schwer nutzbare Restflächen. Die entstehende Flächenkonkurrenz kann nicht mehr flexibel auf Änderungen reagieren und würde im Bedarfsfall zu kostensteigernden Maßnahmen (Anordnung großflächiger Funktionen übereinander) führen.

In beiden Fällen (Stadtorschlag bzw. CDU-Variante) muss der Bebauungsplan überarbeitet werden. Zusätzlich müssen die Kastenbauwerke über die Gräben für diese Belastung statisch überprüft werden. Die Busdurchfahrt führt durch eine im Bebauungsplan bilanzierte und bewertete geschützte Baumgruppe. Die Fällgenehmigung müsste mit dem Bebauungsplan erfolgen.

Bisher ist die Beschlussfassung des Bebauungsplanes im Juni 2021 geplant. Durch die Änderungen könnte sich der vorgesehene Zeitplan um 2 bis 3 Monate, auch für die Hochbauplanung und damit für die Fertigstellung des Schulgebäudes, verschieben.

Nach Prüfung der verkehrlichen und hochbaulichen Aspekte ist die vorgeschlagene nördliche Erschließungsvariante über die Fläche des zukünftigen Schulstandortes insbesondere für die Verkehrssicherheit der Schüler und die Flächenreserven für die Hochbauplanung sehr problematisch und sollte nicht weiterverfolgt werden.

Die Auswirkungen auf die Kleingartensparte sind unterschiedlich groß. Aber auch bei der Linienführung über das Schulgelände können die Gartenlauben nicht erhalten werden.

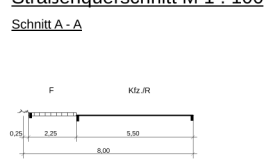
Anlagen:

- Anlage 1 Planentwurf B- Plan Nr. 114 vom 26.09.2019
- Anlage 2 Stellungnahme Abwasserwerk Greifswald vom 08.01.2021 mit Anlage Gräben
- Anlage 3 Flächenschätzung Abteilung Hochbau vom 26.01.2021
- Anlage 4 Untersuchung Schleppkurven vom 26.01.2021

Planzeichnung (Teil A)



Straßenquerschnitt M 1 : 100



Kfz-R
Fußweg
F

Text (Teil B)

I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Die Flächen für Gemeinbedarf dient den Zweckbestimmungen Schule, sportlichen und sozialen Zwecken...
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grundflächezahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3. Baureihe gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
4. Überbauten und nicht überbaute Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und 23 BauNVO)
5. Fertigtü Bodenoberfläche
6. Baureihe gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
7. Umfänge von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
8. Maßnahmen zum Schutz von Pflanzen und Tieren
9. Flächen für den Gemeinbedarf
10. Verkehrsflächen
11. Grünflächen
12. Einhalten von Baugrenzen
13. Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
14. Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
16. Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
17. Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
18. Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
19. Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
20. Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Verfahrensvormerke

- 1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 27.02.2017.
2. Die von der Raumordnung und Landesplanung zustrafende Stelle ist gemäß § 17 LPlVG M-V beteiligt worden.
3. Die fachliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist nach erschrlicher Bekanntmachung im Greifswalder Stadtmagazin am 27.04.2018, durch öffentlichen Auslegung des Vorentscheid vom 15.05.2018 bis zum 19.06.2018 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung beruhen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.05.2018 in Kenntnis gesetzt und zur Aufklärung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.
5. Die Bürgerschaft hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist nach Begründung einschließlich Umweltbericht und, die wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen:
7. Die von der Planung beruhen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Aufklärung aufgefordert worden.
8. Der katastrale Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt.
9. Die von der Planung beruhen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... gemäß § 5 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Aufklärung aufgefordert worden.
10. Die von der Planung beruhen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... gemäß § 6 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Aufklärung aufgefordert worden.
11. Die von der Planung beruhen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... gemäß § 7 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Aufklärung aufgefordert worden.
12. Die von der Planung beruhen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... gemäß § 8 Absatz 2 BauGB beteiligt und zur Aufklärung aufgefordert worden.

Planzenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

I. Bestand
II. Festsetzungen
III. Nachrichtliche Übernahmen
IV. Planzeichen ohne Normcharakter

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
7. Planung, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
8. Sonstige Planzeichen
III. Nachrichtliche Übernahmen
IV. Planzeichen ohne Normcharakter

Table with 5 columns: Lärmpegel, Aufstellfläche, Bäume in Kronenabstand, Bäume in Außenbereich, and Fläche. It lists various tree species and their characteristics.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 I BauO M-V

- 1. Fassadengestaltung
2. Fassadenbegrünung
3. Dachform und -neigung
4. Dachdeckung, Dachverkleidung und Seitenbegrenzungselemente
5. Werbeanlagen
6. Baugrund, Abfließen und Bodenverversungen
7. Bodenmaßstab
8. Kampfmittel

- 9. Die Bürgerschaft hat die Tragfähigkeit abgegebener Stellungnahmen über die Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeliefert worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
12. Der Beschluss über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über ihn Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... in Greifswald ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Genehmigung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erkönnen von Ersatzschuldensurteilen (§ 4 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KVV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 2018 (GVBl. M. V. S. 221, 220), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 114 für das Gebiet ... in Kraft getreten.

Satzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 2634), sowie nach § 86 des Landesbauordnungs Mecklenburg-Vorpommern (L BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2018 (GVBl. M. V. S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06. Juli 2019 (GVBl. M. V. S. 221, 220), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 114 für das Gebiet ... in Kraft getreten, enthält:

Bebauungsplan Nr. 114
- Verlängerte Scharnhorststraße -
Entwurf M 1:1.000
North arrow, scale bar, and site plan overview.
Northwest: J. Arami, G. Rätz
Date: 26.09.2019
Southwest: Abs. Stadtermittlung, Ver. Umweltschutzbehörde, Akt. 15, 17489 Greifswald



- Abwasserwerk Greifswald, Postfach 31 55, 17461 Greifswald

Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbaupamt
Abteilung Stadtentwicklung/Untere
Denkmalschutzbehörde
Markt 15
17489 Greifswald

Ort 17489 Greifswald
Adresse Gützkower Landstraße 19 - 21
Zimmer AWG Zimmer 106
Telefon 03834 53-2523
Fax 03834 53-2550...
E-Mail elke.siekmeier@sw-greifswald.de
Internet www.sw-greifswald.de

Ihr/e Zeichen/Nachricht vom
Unser/e Zeichen/Nachricht vom
Ansprechpartner/in Elke Siekmeier
Datum 08.01.2021

Bebauungsplan Nr. 114 Verlängerte Scharnhorststraße Verkehrliche Anbindung des Schulzentrums in Konflikt mit den Gewässern

Stellungnahme des Abwasserwerkes Greifswald zur Beschlussvorlage der CDU-Fraktion ohne Wegfall der Kleingärten

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich der verkehrlichen Anbindung des Schulstandortes verläuft der Graben 25/1 parallel zur Straßenführung. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer 2. Ordnung. Wie bereits in der Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung, Sachgebiet Wasserwirtschaft im Rahmen der Beteiligung der TÖB dargelegt, handelt es sich hier um wichtige Vorfluter für die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung, deren Einzugsgebiete bis in die Gemeinde Weitenhagen reichen.

Als allgemeine Auflage ist u.a. benannt:

„Bei der Beurteilung des Vorhabens sind dessen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt unter besonderer Beachtung der Hochwassergefährdung des Plangebietes und einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung und Gewässerunterhaltung zu prüfen.“

Nach Wasserhaushaltsgesetz, § 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung gilt:
„(1) Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, (1.) ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften, ...“

Im Zuge der Variantenuntersuchung zur verkehrlichen Anbindung (insbesondere Busverkehr) haben wir übereinstimmend mit der Unteren Wasserbehörde aufgrund der gesetzlichen Vorgaben erklärt, dass einer Überbauung der Gewässer nicht zugestimmt werden kann (ausgenommen hiervon ist die Ertüchtigung der bestehenden Überfahrten / Durchlässe).

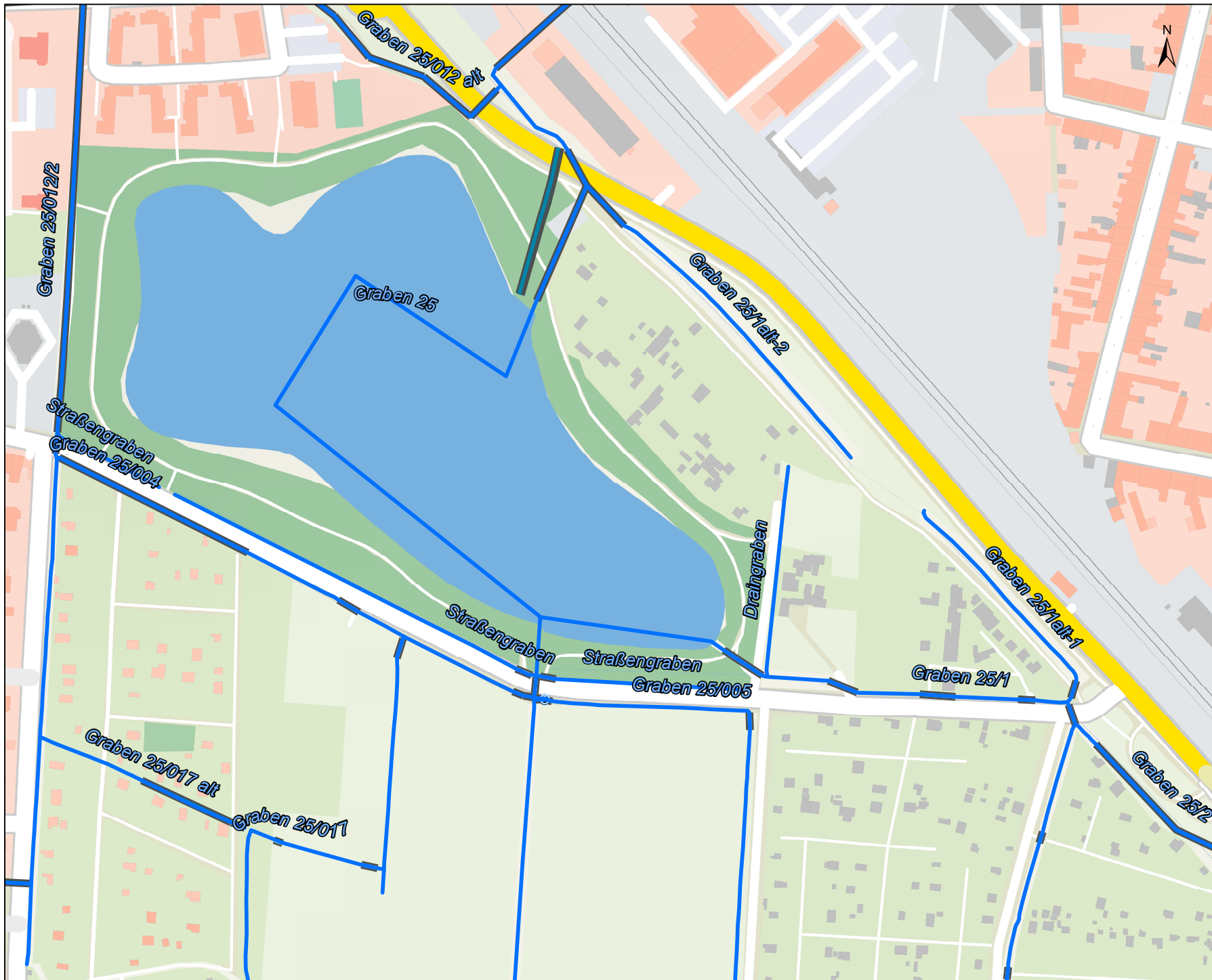
Rechtsform	Eigenbetrieb der Universitäts- und Hansestadt Greifswald	IBAN	DE67 1505 0500 0230 0006 14	Der Sicherheit und Qualität verpflichtet zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015; 14001:2015; 27001:2013 DWA-TSM bestätigt
Betriebsleiterin	Antje Köppe	BIC	NOLADE21GRW	
Stellv.		Gläubiger ID	DE52AWG00000331840	
Betriebsleiterin	Elke Siekmeier		Amtsgericht Stralsund HRA 1226	

Die rechtliche Zuständigkeit liegt weiterhin beim Amt für Wasserwirtschaft und
Kreisentwicklung, SG Wasserwirtschaft.

Freundliche Grüße



Elke Siekmeier
Stellv. Betriebsleiterin



Legende



Universitäts- und Hansestadt

Greifswald

Abwasserwerk Greifswald
 Eigenbetrieb der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
 Gützkower Landstraße 19-21

BP114

Datum: 04.08.2020

A3Q
Maßstab: 1:2.067

Autor:
 Christina Hinrichsen
 03834 - 53 25 24
 christina.hinrichsen@sw-greifswald.de

Plannummer:
 Ausfertigung:

Lagebezugssystem
 ETRS 89
 UTM zone 33N
 (zE-N)

Höhenbezugssystem
 DHHN 92
 [m über NHN]

Schulzentrum am Ellernholzteich

Flächenschätzung

1. Gebäudeflächen

Variante a) Schule mit 2 Geschossen	Grundfläche	Geschosse	BGF	NGF
Regionalschule	3.030 m ²	II	6.060 m ²	4.848 m ²
Aula / Mensa	2.188 m ²	I	2.188 m ²	1.750 m ²
Grundschule mit Hort	3.235 m ²	II	6.470 m ²	5.176 m ²
Sporthalle	3.006 m ²	I	3.006 m ²	2.405 m ²
Gesamt Gebäude a)	11.459 m²		17.724 m²	14.179 m²

Variante b) Schule mit 3 Geschossen	Grundfläche	Geschosse	BGF	NGF
Regionalschule	2.020 m ²	III	6.060 m ²	4.848 m ²
Aula / Mensa	2.188 m ²	I	2.188 m ²	1.750 m ²
Grundschule mit Hort	2.157 m ²	III	6.470 m ²	5.176 m ²
Sporthalle	3.006 m ²	I	3.006 m ²	2.405 m ²
Gesamt Gebäude b)	9.370 m²		17.724 m²	14.179 m²

Variante c) Schule mit 4 Geschossen	Grundfläche	Geschosse	BGF	NGF
Regionalschule	1.515 m ²	IV	6.060 m ²	4.848 m ²
Aula / Mensa	2.188 m ²	I	2.188 m ²	1.750 m ²
Grundschule mit Hort	1.618 m ²	IV	6.470 m ²	5.176 m ²
Sporthalle	3.006 m ²	I	3.006 m ²	2.405 m ²
Gesamt Gebäude c)	8.326 m²		17.724 m²	14.179 m²

2. Außenflächen

ohne Großspielfeld

mit Großspielfeld

Grundfläche	Variante A)	Variante B)
Freizeitflächen	2.250 m ²	2.250 m ²
Erholungsflächen	3.750 m ²	3.750 m ²
Schulgarten	750 m ²	750 m ²
Fahrradabstellflächen	570 m ²	570 m ²
Pflanzflächen	1.400 m ²	1.400 m ²
Zufahrten	1.400 m ²	1.900 m ²
Wege, Plätze	750 m ²	750 m ²
Parkplätze (60 Stk. angenommen)	1.700 m ²	1.700 m ²
Mehrfläche Bus / Ausstieg	500 m ²	500 m ²
Außensportanlagen	3.300 m ²	8.500 m ²
Gesamt Außenflächen	16.370 m²	22.070 m²

3. Gesamt

a) II Geschosse; b) III Geschosse; c) IV Geschosse; C) IV Geschosse;
 A) ohne Großspielfeld A) ohne Großspielfeld A) ohne Großspielfeld B) mit Großspielfeld

Grundfläche	Variante a) + A)	Variante b) + A)	Variante c) + A)	Variante c) + B)
1. Gebäudeflächen	11.459 m ²	9.370 m ²	8.326 m ²	8.326 m ²
2. Außenflächen	16.370 m ²	16.370 m ²	16.370 m ²	22.070 m ²
erforderliche Fläche				
Gesamt Gebäude + Außen	27.829 m²	25.740 m²	24.696 m²	30.396 m²
vorhandene Gemeinbedarfsfläche	25.400 m ²	25.400 m ²	25.400 m ²	25.400 m ²
Flächenreserve	-2.429 m²	-340 m²	704 m²	-4.996 m²

Immobilienverwaltungsamt
 Abteilung Hochbau
 Greifswald, 26.01.2021

