



Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße -, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Durchgang)

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 30.03.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	20.04.2021	N
Ortsteilvertretung Innenstadt	Beratung	05.05.2021	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	11.05.2021	Ö
Hauptausschuss	Beratung	31.05.2021	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	14.06.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - wie folgt:

1. In Abänderung des Beschlusses zum Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße -, Beschluss-Nr. BV-V/07/0349 vom 01.02.2021 zur Änderung des Geltungsbereichs, wird die Plangrenze wie im Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - (Anlage 1) beschlossen.
2. Der Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) werden in der jeweils vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Der Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - (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) des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße -, einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht, zu beteiligen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - (Anlage 1) und dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist ortsüblich sowie im Internet bekannt zu machen.
4. Für den südlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - ist der Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren zu ändern.

Sachdarstellung

Für das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 5,6 ha am Randbereich der Altstadt südwestlich der Bahntrasse im Stadtteil Fettenvorstadt/Stadtrandsiedlung ist eine Schuleinrichtung zur Deckung des dringenden Kapazitätsbedarfs der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu entwickeln. Verwiesen wird hier u.a. auf die Schulentwicklungsplanung 2015 bis 2025 des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beabsichtigt im Plangebiet ein inklusives Schulzentrum mit einer 3-zügigen Grundschule (inkl. Hort), einer 2- bis 3-zügigen Regionalschule sowie eine Dreifeldsporthalle zu errichten. Diese Schuleinrichtung soll max. 750 Schüler aufnehmen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die gesamten Flächen des Plangebietes befinden sich alle im Eigentum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Zurückliegend wurde der nördliche Teil des Plangebietes durch zwei Kleintierzuchtvereine (Kleintierzuchtverein Greifswald e. V., Rassekaninchenzüchterverein M63 Greifswald e. V.) sowie einzelne Kleingartennutzer im Rahmen von Pachtverhältnissen genutzt. Nach erfolgter Kündigung der Pachtverträge und Übergabe der Flächen in 2019 und 2020 begann anschließend die Beräumung des Geländes. Hierbei wurden die aufgegebenen Tierhaltungsanlagen, zahlreiche Nebenbauten und vielerlei Gegenstände sowie Schadstoffe beseitigt sowie einer fachgerechten Entsorgung zugeführt. Für einen Teil der bisherigen Flächennutzer konnte im Stadtgebiet ein Ersatzstandort gefunden werden. Einige der Pächter hatten kein Interesse an der Findung eines Ersatzstandortes.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans im Februar/ März 2020 wurden seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde wirksame vorhabenbezogene Lösungsansätze hinsichtlich der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer sowie des ruhenden Verkehrs gefordert. Unter Berücksichtigung dieser Sachlage erfolgte mit Beschluss BV-V/07/0349 vom 01.02.2021 die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der nunmehr die Umsetzung von verkehrlichen Lösungen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit zulässt. Hierbei wurde u.a. eine Teilfläche der angrenzenden Kleingartenanlage „Fortschritt“ in den Planbereich aufgenommen.

Um den Eingriff in die südlich liegende Kleingartenanlage „Fortschritt“ zu vermeiden, gab es im Vorfeld intensive Diskussionen zu der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes, insbesondere zu der Frage, ob die erforderliche Buswendeschleife sowie die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze auf der nördlichen Seite der Verlängerten Scharnhorststraße angeordnet werden können. Unter Berücksichtigung des zu erwartenden Kfz-, Bus-, Rad- und Fußgängerverkehrs sowie der Belange des Brandschutz- und Rettungswesens wurde diese Planüberlegung jedoch aufgrund der insgesamt unüberschaubaren Verkehrsverhältnisse, der engen Verkehrsräume sowie der Verkehrssicherheit - insbesondere vor dem morgendlichen Schulbeginn - als stark konfliktbehaftet gesehen und anschließend verworfen.

Über die Kleingartenflächen des Kleingartenvereins „Fortschritt“, die zum Ausbau des östlichen Abschnitts der Verlängerten Scharnhorststraße in Anspruch genommen werden, besteht eine einvernehmliche Vereinbarung mit dem Kreisverband der Gartenfreunde (Generalpächter) zur Beendigung der

Pachtverhältnisse zum 30.11.2021. Die sechs betroffenen Pächter erhalten eine Entschädigung auf der Grundlage eines Schätzprotokolls und die Stadt trägt sämtliche Kosten der Beräumung. Außerdem verpflichtet sich die Stadt zur Umverlegung betroffener Leitungen (Wasser und Strom) sowie zur Wiederherstellung der Außenabgrenzung der Kleingartenanlage.

Maßgebend für das städtebauliche Konzept ist die innerstädtische Lage mit ihrer günstigen Verkehrsanbindung. Diese schafft die Einbettung des Vorhabens in eine attraktive Stadtlandschaft sowie eine leichte Erreichbarkeit des Schulstandortes aus dem nahe liegenden Einzugsgebiet, insbesondere über die bestehenden Fuß- und Radwege. Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung sollen die erforderlichen Schulgebäude mit den dazugehörigen sportlichen und sozialen Einrichtungen auf der nördlichen Seite der Verlängerten Scharnhorststraße gebaut werden. Die barrierefreie Gestaltung des Raumes ist einer der wesentlichen Voraussetzungen für die Errichtung der inklusiven Schuleinrichtung. Die Anforderungen hierfür sind daher für die weitere Planung von großer Bedeutung. Die Freiraum- und Schulhofgestaltung gehört ebenso zu den Gesamtbaumaßnahmen. Mit dem Ausbau des östlichen Abschnittes der Verlängerten Scharnhorststraße (inkl. Buswendeschleife) soll auf der südlichen Straßenseite eine öffentliche Parkplatzanlage errichtet werden. Aufgrund der neuen Straßenraumgestaltung sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird der östliche Abschnitt der Verlängerten Scharnhorststraße künftig als Erschließungsstraße mit beidseitiger Gehweganlage ausgebaut.

Angesichts der städtebaulichen Lage und Einbindung des Standortes ist die Realisierung eines modernen und architektonisch wertvollen Schulneubaus mit einer hohen Aufenthaltsqualität für Schüler*innen und der Öffentlichkeit wünschenswert. Die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Gebäudehöhe sowie Dachformen und abweichende Bauweise auf der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche sollen dafür die entsprechenden Rahmenbedingungen schaffen.

Im Plangebiet kommt es zum Verlust von Grünstrukturen und Gehölzbiotopen. Zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe sind entsprechende Maßnahmen innerhalb des Planbereiches vorzusehen. Darüber hinaus wird der erforderliche Kompensationsbedarf aus dem Kompensationsflächenpool der Universitäts- und Hansestadt Greifswald für Ersatzaufforstungen in der Gemarkung Steffenshagen erfolgen. Der Wegfall von Einzelbäumen liegt derzeit bei 68 Stück. Diese sind ebenfalls zu kompensieren.

Im Rahmen der Modifizierung des hydrologischen/ hydrogeologischen Gutachtens für den Bebauungsplanentwurf (2. Durchgang) wurde mit Hilfe von Messdaten, statistischen Analysen sowie Modellberechnungen für insgesamt acht Teileinzugsgebiete im Umfeld des Bebauungsplangebietes sowohl die Durchlässigkeit des Bodens als auch der Wasserhaushalt und der Wasserrückhalt fachlich untersucht. Daraus ist im Wesentlichen abzuleiten, dass die vorgesehene Mindesthöhe 2,00 m NHN für das Plangebiet einen Puffer bei einem 100-jährlichen Starkregenereignis ermöglicht und zukünftig keine Betroffenheit durch Ausuferung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens (RRB) erfolgt. Weiterhin kann es in den Kleinsiedlungs- und Gartenflächen an der Clemens-Brentano-Straße infolge der langfristigen Stadtentwicklung zu weiteren Ausuferungen über die Polderflächen Schlachterwiesen kommen. Es wird auch empfohlen, das gesamte Bebauungsplangebiet direkt an das benachbarte RRB anzuschließen. Ebenso wird die möglichst zeitnahe Vergrößerung des Durchlasses am Auslauf des Grabens 25/1 empfohlen. Weitere dezentrale Maßnahmen (z. B. Rigolen, Verdunstung) hätten potenziell ähnliche Effekte.

In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf erfolgten im Rahmen des 2. Durchgangs des Bebauungsplanentwurfs eine Erweiterung des Geltungsbereiches um ca. 3.500 m² sowie planerische und textliche Änderungen. Dabei sind die Verbreiterung des östlichen Abschnittes der Verlängerten Scharnhorststraße sowie die Anordnung einer öffentlichen Parkplatzanlage auf der südlichen Straßenseite zu erwähnen. Fachgutachten zur Hydrologie und zum Artenschutz bzw. Schallschutz wurden aufgrund der Planänderungen aktualisiert und demnach textliche Festsetzungen getroffen.

Weiterhin werden die bisherigen im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Flächen südlich der Verlängerten Scharnhorststraße auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs (2. Durchgang) im Rahmen eines Parallelverfahrens geändert.

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	X	

Begründung:

Positiv:

Durch die städtebaulich integrierte Lage des Plangebietes ergibt sich eine günstige verkehrliche Anbindung, insbesondere für die Verkehrsträger des Umweltverbundes.

Das Vorhaben mit den hier vorgesehenen städtebaulichen Zielen folgt dem räumlichen Leitbild im ISEK Greifswald2030plus und insbesondere der darin verankerten Strategie „Starke Quartiere durch Qualität und Vielfalt in der Bildung, Teilhabe und Kultur sichern“. Angesichts der zu erwartenden stadtstrukturellen Erweiterung von Wohnbaulandflächen in Richtung Südwesten wird mit dem Neubau eines inklusiven Schulzentrums inkl. öffentlich nutzbarer Begleitinfrastrukturen ein wichtiger Beitrag zur Schaffung von erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen im Sinne einer integrierten Stadtteilentwicklung geleistet.

Negativ:

Im Vergleich zu der vorherigen Nutzung des Plangebietes verursacht das Vorhaben mehr Versiegelungsflächen, die durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind.

Mit dem Neubau eines Schulzentrums sowie dessen Betrieb steigt zunächst der Energiebedarf. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden planungsrechtlich Möglichkeiten zur baulichen und gestalterischen Anpassung an den Klimawandel bzw. dessen Folgen ermöglicht (z.B. Installation von Solaranlagen, Fassaden- und Dachbegrünung, Fernwärmeversorgung). Diese gilt es auf den nachgelagerten Planungsebenen auszunutzen und anschließend entsprechend umzusetzen.

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 Bericht Baumhöhlenkartierung öffentlich |
| 6 | Anlage 2b-2 Lageplan Baumhöhlenkartierung öffentlich |
| 7 | Anlage 2b-3 Bericht Brutvogelkartierung öffentlich |
| 8 | Anlage 2b-4 Lageplan Brutvogelkartierung öffentlich |
| 9 | Anlage 2b-5 Bericht Amphibienkartierung öffentlich |
| 10 | Anlage 2b-6 Lageplan Amphibienkartierung öffentlich |
| 11 | Anlage 2c Verkehrsgutachten öffentlich |
| 12 | Anlage 2d Schallschutzgutachten öffentlich |
| 13 | Anlage 2e Hydrologisches Gutachten öffentlich |