



## Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße -; Satzungsbeschluss

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 08.08.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ortsteilvertretung Innenstadt (OTV In)	Beratung	10.08.2022	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	16.08.2022	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	23.08.2022	Ö
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	05.09.2022	Ö

### **Beschlussvorschlag**

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

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs und der Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und beschließt wie im Abwägungsprotokoll der Anlage 1 aufgeführt. Der Oberbürgermeister wird die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis setzen.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033), beschließt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - wird gebilligt (Anlage 3).
4. Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss des Bebauungsplans Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung und Umweltbericht

während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

## **Sachdarstellung**

Zielstellung für den Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße -, 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. Das künftige Schulzentrum soll max. 750 Schüler\*innen aufnehmen. Darüber hinaus soll eine öffentliche Parkplatzanlage im südlichen Teil des Plangebiets integriert werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer solchen öffentlichen Schuleinrichtung geschaffen werden.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im städtischen Eigentum. Diese waren in Vergangenheit zur Kleintierhaltung und kleingärtnerischen Nutzung verpachtet. Inzwischen wurden die Pachtverträge fristgerecht gekündigt und mit den Pächtern Einigung erzielt.

Maßgebend für eine städtebaulich und landschaftsplanerisch geordnete Entwicklung ist die innerstädtische Lage mit ihrer günstigen Verkehrsanbindung. Das Plangebiet wird hauptsächlich über die Verlängerte Scharnhorststraße mit Anbindung an die Osnabrücker Straße erschlossen. Der Ausbau des östlichen Abschnitts der Straße ist jedoch für den neuen Schulstandort erforderlich. Auf der Grundlage eines Planentwurfs zum Straßenausbau werden die fußläufigen Wegebeziehungen sowie die Verkehrssicherheit von Radfahrenden im Plangebiet qualitativ verbessert und gesichert. Darüber hinaus ist eine ÖPNV-Anbindung für das Schulzentrum geplant. Diese soll ihren Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs leisten. Als Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sollen extensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und der Einsatz von Photovoltaikanlagen sowie die Installation von Ladesäulen für E-Fahrzeuge umgesetzt werden. Zur Entwässerung des Plangebiets sollen entsprechende Maßnahmen wie die Abführung des Oberflächenwassers in die angrenzenden Gräben durch die Vergrößerung der bestehenden Durchlässe des Grabens 25/1 sowie durch die Einleitung des Wassers in das nahliegende Regenrückhaltebecken vorgenommen werden. Die Schaffung von Retentionsflächen ist hier nicht ausgeschlossen. Für den ruhenden Verkehr ist eine öffentliche Parkplatzanlage im südlichen Teil des Plangebiets vorgesehen.

Gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans kann das geplante Schulzentrum mit schulischen, sozialen und sportlichen Einrichtungen im nördlichen Planbereich, in abweichender Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von 18,00 m, gebaut werden. Nach Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes wurde hier die notwendige Abstandsfläche von 5,0 m zu den angrenzenden Gräben berücksichtigt. Entlang der Osnabrücker Straße innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich eine Grün-, Fuß- und Radwegachse. Diese ist als fester Bestand im Bebauungsplan integriert, ebenso die vorhandenen Gräben. Die südwestliche Siedlungshecke ist der Grünfläche vorbehalten. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Kartierungen sowie der bereits durchgeführten ökologischen Baubegleitungen in Abstimmung mit der

unteren Naturschutzbehörde wurden geeignete Vermeidungsmaßnahmen (V1 bis V11) und CEF-Maßnahmen (CEF 1 und 2) zum Schutz von Insekten, Amphibien, Reptilien, Bibern, Fischottern und Wassersternen sowie gebäudebewohnenden Vögeln und baumbewohnenden Fledermäusen getroffen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zusammengefasst ist. Unter Beachtung der Ausgleichs- und Ersatz- sowie der Vermeidungsmaßnahmen sind keine bau-, betriebs- und/oder anlagenbedingte Verbotverletzungen zu erwarten.

Im Plangebiet befinden sich Grünstrukturen und teilweise geschützte Gehölzbiotope. Mit der Planung ist ein Eingriff in den Naturhaushalt zu verzeichnen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans wird angestrebt, so viele Bäume wie möglich zu erhalten. Da nur ein Ersatz für tatsächlich gefällte Bäume zu erbringen ist, erfolgt ggf. nach Realisierung der geplanten Vorhaben eine Nachbilanzierung.

Explizit wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets 63 Baumfällungen unvermeidbar sind (siehe Anlage 3).

Im Teil des Umweltberichts zur Begründung (Anlage 3) sind die gesamten Eingriffe in den Naturhaushalt und der erforderliche Ausgleich bilanziert. Im Rahmen der Baufreimachung wurden entsprechende Naturschutzgenehmigungen gem. § 40 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V zur Beseitigung von Gartenlauben, Feldgehölzen und Laubgebüsch etc. hinsichtlich der Planungsziele des Bebauungsplans erteilt.

Mit den im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt nicht ausgeglichen werden. Daher wird eine Abbuchung vom Kompensationsflächenpool für die Ersatzaufforstung gem. § 15 Abs. 5 und § 11 LWaldG der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in der Gemarkung Steffenshagen sichergestellt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße -

wurde am 27.02.2017 gefasst. Der Geltungsbereich umfasste die nördliche Seite der Verlängerten Scharnhorststraße mit der naheliegenden Weidefläche auf der südlichen Seite der Verlängerten Scharnhorststraße mit ca. 11,5 ha. Mit Beschluss vom 01.02.2021 erfolgte die Abänderung der Plangrenze und die Reduzierung auf die jetzige Flächengröße.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Mai/Juni 2018 mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus Variante 1 bis 3. Der Entwurf (1. Durchgang) 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 Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht sind im Februar/März 2020 öffentlich ausgelegt worden.

Aufgrund der Modifizierung der verkehrstechnischen Planung zum Ausbau der Verlängerten Scharnhorststraße und der sich daraus ergebenden Veränderungen im Randbereich wurde der Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans geändert und das Verfahren nach § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB unter Beachtung folgender Änderungen durchgeführt:

- Berücksichtigung der erweiterten Straßenverkehrsflächen im östlichen Abschnitt der Verlängerten Scharnhorststraße (inkl. Geh- und Radwegbrücke)

- Anpassung der festgesetzten Grünflächen sowie Ausgleichflächen auf der Grundlage der überarbeiteten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Textliche Ergänzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Ergänzende Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen
- Berücksichtigung weiterer Entwässerungsmaßnahmen auf Basis des überarbeiteten hydrologischen/ hydrogeologischen Gutachtens
- Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Pkt. II)
- Anpassung der Pflanzenliste zum Pflanzgebot
- Textliche Ergänzungen im Pkt. III nachrichtliche Übernahmen
- Textliche Ergänzungen im Pkt. IV „Hinweise“

Der geänderte Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht sind im April/Mai 2022 öffentlich ausgelegt worden. Die o.g. Änderungen berührten die Grundzüge der Planung jedoch nicht.

Im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) sind die Anregungen der zum jetzigen Zeitpunkt noch relevanten Stellungnahmen zum Vorentwurf sowie zu den Entwürfen aufgeführt und die öffentlichen und privaten Belange abgewogen worden. Den Anregungen wurde gefolgt bzw. teilweise gefolgt.

Im Zusammenhang mit dem Entwurf des Bebauungsplans (1. Durchgang) wurde der Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren geändert. Die 27. Änderung des FNP ist nach Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsebenen im Greifswalder Stadtblatt am 29.01.2021 wirksam. Durch die Erweiterung der südlichen Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde die 29. Änderung des FNP im Parallelverfahren eingeleitet. Diese liegt derzeit zur Genehmigung bei der Genehmigungsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vor.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 114 - Verlängerte Scharnhorststraße - tritt der Bebauungsplan in Kraft.

### 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
Ja	Ja	

#### **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 Wohnbauflächen 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, Ladesäulen, Fassaden- und Dachbegrünung, Fernwärmeversorgung). Diese gilt es auf den nachgelagerten Planungsebenen auszunutzen und anschließend entsprechend umzusetzen.

### Anlage/n

- 1 Anlage 1 Abwägung öffentlich
- 2 Anlage 2 B-Plan öffentlich
- 3 Anlage 3 Begründung öffentlich
- 4 Anlage 3a Bestands- und Konfliktplan öffentlich
- 5 Anlage 3b Gehölzplan öffentlich
- 6 Anlage 3c Maßnahmenplan öffentlich
- 7 Anlage 3d Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag öffentlich
- 8 Anlage 3d-1 Bericht Baumhöhlenkartierung öffentlich
- 9 Anlage 3d-2 Lageplan Baumhöhlenkartierung öffentlich
- 10 Anlage 3d-3 Bericht Brutvogelkartierung öffentlich
- 11 Anlage 3d-4 Lageplan Brutvogelkartierung öffentlich
- 12 Anlage 3d-5 Bericht Amphibienkartierung öffentlich
- 13 Anlage 3d-6 Lageplan Amphibienkartierung öffentlich
- 14 Anlage 3e Verkehrsgutachten öffentlich
- 15 Anlage 3f Schallschutzgutachten öffentlich

