



Bebauungsplan Nr. 122 – Westlich Osnabrücker Straße - der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Aufstellungsbeschluss

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 08.05.2026
--	----------------------------

<i>geplante Beratungsfolge</i>		<i>geplantes Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	Beratung	19.05.2026	N
Ortsteilvertretung Innenstadt (OTV In)	Beratung	04.06.2026	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	09.06.2026	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	15.06.2026	Ö
Senat (S)	Beratung	23.06.2026	N
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	29.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 – Westlich Osnabrücker Straße - wie folgt:

1. Für das Gebiet westlich der Osnabrücker Straße soll gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in dem gekennzeichneten Bereich (Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 1) ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
Ziel der Planung ist die baurechtliche Sicherung eines Standorts für die Feuerwehr Greifswald gemäß Beschluss-Nr. BV-V/08/0015.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten.

Sachdarstellung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 – Westlich Osnabrücker Straße – zur Schaffung von Baurecht für:

- die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr,
- die Errichtung eines zweiten Standorts der Berufsfeuerwehr Greifswald,
- die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur- und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches,
- gegebenenfalls ergänzende Anlagen für Rettungsdienste und Katastrophenschutz.

Gemäß Brandschutzbedarfsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Fortschreibung beschlossen mit Beschluss-Nr. BV-V/08/0015 am 30.09.2024, werden die

Hilfsfristen für die Feuerwehr Greifswald für die westlich der Bahntrasse Berlin-Stralsund liegenden Stadtteile derzeit nicht eingehalten, weshalb dort ein Feuerwehrgerätehaus für die Freiwillige Feuerwehr zu errichten ist. Dieses Gebäude muss im Stadtgefüge so positioniert sein, dass alle Stadtteile westlich der Bahntrasse Berlin-Stralsund durch die Kameradinnen und Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist von 10 Minuten erreicht werden können.

Der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für diesen Standort ging eine langwierige und intensive Prüfung von Alternativflächen voraus. Gemäß dieser Potenzialstandortprüfung steht keine Alternativfläche zur Verfügung, auf die alle notwendigen Erfordernisse zutreffen.

Der ca. 2,9 ha große Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich im Stadtgebiet westlich der Bahntrasse Berlin-Stralsund. Das Plangebiet ist südöstlich der Verlängerten Scharnhorststraße und westlich der Osnabrücker Straße verortet; teilweise wird der planfestgestellte Bereich der Osnabrücker Straße überlagert. Der Geltungsbereich grenzt im Weiteren im Norden an den Bebauungsplan Nr. 114 – Verlängerte Scharnhorststraße – an. Er befindet sich östlich der Kleingartenanlagen (KGA) Fortschritt und Freie Scholle sowie nördlich der KGA Ruthenbergacker (teilweise als KGA Zimmermannsacker bezeichnet) (Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 1). Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die KGA Am Kleinbahnhof sowie anteilig (eine Reihe mit 15 Parzellen) die KGA Ruthenbergacker. Bei einer möglichen Realisierung des Bebauungsplans entfallen zum Teil die Kleingartenparzellen der beiden KGA. Die Ausweisung von Alternativflächen für Betroffene soll durch Kleingartenbestandsanlagen sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 – Nördlich Grimmer Straße - gewährleistet werden. Vorgespräche zwischen der Verwaltung und dem Kreisverband der Gartenfreunde Greifswald e.V. haben bereits stattgefunden.

Das Plangebiet ist durch die Osnabrücker Straße gut in das Verkehrsnetz der Stadt eingebunden und durch die Bahnunterführung im Bereich der Scharnhorststraße für den Fuß- und Radverkehr aus der Innenstadt und Fleischervorstadt gut zu erreichen. Die Sicherung der Erschließung soll über die Osnabrücker Straße erfolgen.

Für die Zu- und Ausfahrten zum Standort sind in einer Vorbetrachtung durch die Fachabteilungen Vorzugspunkte festgehalten worden. Diese befinden sich an der Osnabrücker Straße und sind durch ein Verkehrsgutachten näher zu untersuchen und zu verorten. Auf Grundlage dieser Untersuchung wird im Verfahrensverlauf voraussichtlich der Geltungsbereich im Bereich der Osnabrücker Straße auf diese Zu- und Ausfahrten reduziert werden. Eine Nutzung des westlich angrenzenden Verbindungsweges zwischen der Brandteichstraße und der Verlängerten Scharnhorststraße ist für den motorisierten Individualverkehr zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Inwieweit eine Nutzung dieses Weges für den zivilen Fahrzeugverkehr in Hinblick auf die Verkehrssituation der Verlängerten Scharnhorststraße abseits von Alarmierungssituationen durch die Kameradinnen und Kameraden der Feuerwehr genutzt werden kann, soll ebenfalls im Rahmen der Verkehrsuntersuchung betrachtet werden.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Standortes für die Greifswalder Feuerwehr schaffen. Flächenansprüche, Ausgestaltung und Ausstattung des Standorts sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren.

Im Weiteren benötigt der Landkreis Vorpommern-Greifswald einen weiteren Standort für eine Rettungswache westlich der Bahntrasse Berlin-Stralsund und die Feuerwehr der Stadt Greifswald eine Lagerhalle für Katastrophenschutzmaterial. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen dazu die Schaffung von Synergien und Doppelnutzungen geprüft werden.

Die Standorttauglichkeit ist im Sinne des Hochwasserschutzes bei 100jährigen Starkregenereignissen in einer Voruntersuchung geprüft worden. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort für die Errichtung eines Feuerwehrstandorts geeignet ist. Zur Abwehr eventueller Überflutungen durch überlastete Durchlassbauwerke wird durch die Voruntersuchung dennoch eine leichte Geländeerhöhung von rund 50 – 80 cm vorgeschlagen.

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sollen, soweit mit der zukünftigen Nutzung vereinbar, Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt werden. Näheres wird durch entsprechende Fachgutachten zu ermitteln sein.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich nicht im Eigentum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Die Verwaltung steht bereits im Kontakt mit der Flächeneigentümerin.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan (FNP) gemäß § 8 Absatz 3 BauGB für diesen Bereich geändert werden (36. Änderung des FNPs, Parallelverfahren), um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkungen in Folgejahren	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Prüfauftrag an die Verwaltung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

Begründung:

Anlage/n

1 01_B122_An1.1_Abgrenzung Geltungsbereich öffentlich