

Anlage 3 zum Beschluss- Nr. 911-38/93 vom 10.06.1993

Betr.: Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 19 - An der Pappelallee -

Begründung zur Satzung

Ziele und Zwecke der Planung

Der Pommersche Diakonie-Verein Züssow und das Diakonische Werk Schleswig-Holstein erhielten vom Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung in Bonn, der Bundesanstalt für Arbeit in Nürnberg und dem Sozialministerium in Schwerin den Auftrag, in gemeinsamer Trägerschaft in Mecklenburg/Vorpommern ein Berufsbildungswerk aufzubauen. Dies soll in Greifswald geschehen.

Berufsbildungswerke sind durchweg in gemeinnütziger, meist kirchlicher Trägerschaft. Sie dienen der beruflichen Rehabilitation behinderter junger Menschen, die im Auftrag der Arbeitsämter ihre berufliche Erstausbildung erhalten. Innerhalb des "dualen Systems" der Berufsausbildung übernehmen die Berufsbildungswerke die betriebliche Ausbildung in ihren entsprechend ausgestatteten Lehrbetrieben. Sie verfügen deshalb in der Regel über Internate, deren Arbeit auf das wichtige Ziel der sozialen Integration ausgerichtet ist. Begleitende Dienste (Psychologen, Mediziner, Sozialarbeiter, Heilpädagogen und sonderpädagogisch erfahrende Lehrer) unterstützen die Lehrbetriebe, die Berufsschule und die Internate. Die pädagogische Einheit dieser drei Bereiche ist eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg der Berufsbildungswerke.

Das Berufsbildungswerk Mecklenburg/Vorpommern in Greifswald ist auf ca. 300 Plätze ausgelegt, davon 70 % Lernbehinderte und 30 % Körperbehinderte. Als Ausbildungsberufe sind vorgesehen: Maurer, Zimmerer, Schlosser, Maler, Bauzeichner, Gärtner, Beikoch, Hauswirtschafterin, Helferin im Gastgewerbe, Bürokaufmann. Alle Berufe stehen männlichen und weiblichen Rehabilitanden offen.

Das Berufsbildungswerk wird im 3. Betriebsjahr etwa 200 Arbeitsplätze anbieten können. Es ist vorgesehen auf dem zentralen Gelände an der Pappelallee Ausbildungswerkstätten, Unterweisungsräume und Internate, Räume für Freizeit, Therapie und Sport, sowie Arbeitsräume für die begleitenden Dienste zu errichten. An anderer Stelle soll ein Ausbildungshotel mit ca. 60 Zimmern, eine Ausbildungsgärtnerei und Wohnungen für einen Teil der Rehabilitanden des 3. Lehrjahres entstehen.

Gemessen an den zuletzt gebauten Berufsbildungswerken in den alten Bundesländern ist mit einer Investitionssumme von 60 bis 70 Mio. DM zu rechnen. Das Berufsbildungswerk soll beidseitig der Pappelallee zwischen Altem Ostseeviertel und Schönwalde II sowie östlich des städtischen Hallenbades auf einer Fläche von ca. 11,5 ha angesiedelt werden, weil dieser Standort einerseits das Lernen in einer intakten Umgebung gewährleistet und die Integration der Behinderten in ein funktionierendes Stadtgefüge ermöglicht. Das Gelände des Berufsbildungswerks soll deshalb auch nicht durch eine Umzäunung abgeschottet werden, sondern offen und durchlässig sein auch für die Öffentlichkeit.

Einordnung der Planung

Die Ansiedlung des BBW entspricht den Zielen der Landesplanung und Raumordnung, die unter anderem die Stadt Greifswald als (Teil-)Oberzentrum ausweisen mit Entwicklungsschwerpunkten im Bereich Kultur-, Bildungs- und Dienstleistungssektor. Der Bebauungsplan ist abgeleitet aus dem gesamtstädtischen Rahmenplan, der für diesen Standort SO-Gebiet für BBW vorsieht.

Grünordnungsplan

Ein großer Teil des Planungsgebietes wird von versiegelten Flächen (Betonhäuser,

Garagenkomplex, Betonfundamente, Lagerplatz) und ausgedehnten Brachflächen wie Erdhaufen, Fahrspuren, Aschewegen eingenommen. Im Norden befindet sich ein Feuchtgebiet, das im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1 des ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg/ Vorpommern besonders geschützt ist. Die Grundstücke der Schwimmhalle und des Jugendclubs sind teilweise mit Gebäuden, Zufahrten, Parkplätzen und Aufenthaltsbereichen versiegelt neben intensiv genutzten Grünflächen und einzelnen Gehölzstrukturen. Östlich des Jugendclubs befindet sich eine als Stadtgrün gepflegte Wiese.

Insgesamt sind zahlreiche Gehölzbestände (Bäume, Sträucher, Ziergrün), insbesondere aber umfangreiche Brachen und Ruderalfluren sowie Sumpflvegetation mit einer entsprechend vielfältigen Vegetation vertreten.

Als wesentliche Auswirkung des geplanten Bauvorhabens ist die Inanspruchnahme von gewachsenem Boden zu nennen. Mit der Überbauung und der Versiegelung von Flächen gehen zahlreiche Funktionen des Bodens auf den betreffenden Flächen verloren. Auswirkungen ergeben sich aber auch auf das Grund- und Oberflächenwasser; die Lebensräume der von Tier- und Pflanzenwelt auf den Ruderalfluren und Brachen werden zerstört. Aber auch die Erlebnissituation für Fußgänger und Radfahrer auf der Pappelallee wird verändert.

Auf der Grundlage des Grünordnungsplanes (s. Anlage) wurden im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die mit der Bebauung zu verwirklichen sind.

Als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs durch das geplante Bauvorhaben sind vorgesehen:

- o Abweichend von der ursprünglichen Planung ist das Gebäude für den Freizeitbereich weiter südlich angeordnet, so dass eine durchgehende Grünachse zwischen Feuchtbiotop und geplantem Stadtpark möglich ist.
- o Die Zufahrt vom Ostseeviertel zum Freizeitbereich und zur Sporthalle soll in Schotterrasen ausgeführt werden. Alle Gehwege sollen eine wassergebundene Wegedecke erhalten. Nur für die Fahrwege und Anlieferungsflächen sind Pflasterbeläge geplant.
- o Auf allen Flachdächern der Gebäude des BBW mit Ausnahme der eigentlichen Sporthalle ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Auch alle größeren fensterlosen Fassadenflächen des BBW sollen begrünt werden.
- o Das Feuchtbiotop im Norden ist zu schützen und durch Pflegemaßnahmen (eventuell im Rahmen der Stadtlandschaftsentwicklungsplanung Greifswald) zu pflegen und zu entwickeln.
- o Wichtige Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten.

Als Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft durch das Bauvorhaben sind vorgesehen:

- o Pflanzung von Einzelbäumen, Gehölzstreifen und Knicks
- o Gestaltung ausgedehnter Grünflächen ohne starke Versiegelung; bei Wegen und Plätzen sollen versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen verwandt werden; Verwendung ausschließlich heimischer Gehölzarten
- o Die südliche Zufahrt zu den zwei Garagengebäuden im nördlichen Teil des Planungsgebietes soll abgehängt und entsiegelt werden. Die Stellplätze des Jugendclubs sollen auf das Gelände der Schwimmhalle verlegt und der bisherige Parkplatz und dessen Zufahrt entsiegelt sowie als Grünfläche gestaltet werden.
- o Zusätzliche Regenwasserrückhalteteiche sollen die schnelle Regenwasserabführung reduzieren. Durch eine naturnahe Gestaltung kann dabei ein wertvoller Feuchtbereich zusätzlich geschaffen werden.

Eine Bilanzierung zwischen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen kommt zu dem Ergebnis, dass über die Festlegungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes hin-

aus noch Ersatzmaßnahmen für die zerstörten Brach- und Ruderalflächen erforderlich sind. Es ist vorgesehen, diese Ersatzmaßnahmen im Rahmen des geplanten Ausbaus des Stadtparks vorzunehmen, wobei die Schaffung von Ruderalfluren und Feuchtbereichen als gleichartiger Ersatz im Vordergrund stehen muss.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der größte Teil der Flächen nördlich und südlich der Pappelallee sind als SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung "Berufsbildungswerk" festgesetzt. Die offene Bebauung variiert zwischen 1- bis 3-geschossig. Die GRZ ist im nördlichen Bereich mit 0,4, die GFZ mit 1,2 und im südlichen Bereich ist die GRZ mit 0,5, die GFZ mit 1,3 festgesetzt. Im Norden des Planungsgebietes befindet sich ein Wohnblock mit Garagen, der als WA-Gebiet festgesetzt ist. Daran schließt sich im Süden ein öffentlicher Parkplatz an. Nördlich der Pappelallee sind die Schwimmhalle und der Jugendclub jeweils als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Verkehrliche Erschließung

Für das geplante Berufsbildungswerk sind mindestens 120 Stellplätze erforderlich, nachgewiesen werden 120 Stellplätze. Es wird davon ausgegangen, dass sich der wesentliche Ziel- und Quellverkehr nur jeweils morgens und abends abwickelt. Das Berufsbildungswerk wird nur in einem untergeordneten Umfang von Norden her durch das Alte Ostseeviertel erschlossen (ca. 20 Stellplätze für den Freizeitbereich). Die Hauptzufahrt erfolgt über die Rudolf-Petershagen-Allee, wo im südlichen Bereich des Berufsbildungswerks ca. 100 Stellplätze ausgewiesen sind. Die Haupteerschließung des Berufsbildungswerks über die Rudolf-Petershagen-Allee bedeutet für diesen Straßenzug eine zusätzliche Belastung und damit auch für Fußgänger und Radfahrer auf diesem Abschnitt der Hauptgrünachse zwischen Innenstadt und Eilshain. Diese zusätzliche Belastung ist vertretbar, da sie nicht dem Ziel widerspricht, mittelfristig diesen Straßenabschnitt so umzubauen, dass die Flächen für den Kfz-Verkehr reduziert und die Flächen für den Fuß- und Radverkehr vergrößert wird. Der Ausbau und die Gestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche der Rudolf-Petershagen-Allee und der Pappelallee sind in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplans im Detail dargestellt.

Die im Rahmen des Vorentwurfskonzeptes untersuchten Alternativen zur Erschließung des Berufsbildungswerkes wurden verworfen, da sie städtebaulich sehr viel ungünstiger zu beurteilen sind als die zuvor beschriebene Variante: Die Haupteerschließung von Süden über die Makarenkostraße würde bedeuten, dass durch die Querverbindung zahlreiche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum aufgegeben werden müssten und dass insbesondere private Flächen, die als Mietergärten genutzt werden, aufgegeben werden müssten. Dies würde zu einer unvermeidbaren Einschränkung des Wohnwertes der anliegenden Wohnungen führen.

Die Erschließung von Norden durch das Alte Ostseeviertel hätte zur Konsequenz, auch dort im Freizeitbereich den größten Teil der Stellplätze anzuordnen, mit allen negativen Folgen bezüglich des dort befindlichen Feuchtbiotops und dessen Verknüpfung mit den übrigen Freiflächen des Stadtparks. Würde der Großteil der Parkplätze im Süden belassen und von der Warschauer Straße erschlossen, wäre entweder das Berufsbildungswerk oder die Grünfläche zwischen Jugendclub und Stadtpark (Rodelberg) zerschnitten.

Darüber hinaus würde der Fuß- und Radweg Pappelallee in unvermeidbarer Weise gekreuzt. Bei beiden Varianten der nördlichen Erschließung würden die Wohnbebauung und die Schule an der Warschauer Str. durch zusätzlichen Verkehr beeinträchtigt; an der Einmündung in die Wolgaster Str. würde eine Lichtsignalanlage erforderlich.

Der Jugendclub wird zukünftig von der Rudolf-Petershagen-Allee aus mit Versorgungsfahrzeugen zu erreichen sein; die 18 Stellplätze werden teilweise (10 Stell-

plätze) auf dem Grundstück der Schwimmhalle untergebracht. Im Übrigen stehen auch für diese Einrichtung die öffentlichen Stellplätze in der Rudolf-Petershagen-Allee und an der Warschauer Straße zur Verfügung.

Grün- und Freiflächen

Auf der Grundlage des Grünordnungsplanes wurden auf dem Grundstück des Berufsbildungswerkes so viel Grün- und Freiflächen in unversiegelter Form festgesetzt wie möglich. Die Anlage eines Spielplatzes ist wegen der Altersstruktur der dort Lehrenden, Lernenden und Beschäftigten nicht erforderlich. Spielmöglichkeiten für die Lernenden sind im Norden im Freizeitbereich in Form eines Kleinfeldplatzes sowie eines Spiel- und Bolzplatzes vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die Elektro- und Wasserversorgung des Planungsgebietes bindet an die vorhandenen öffentlichen Leitungssysteme an. Das Baugebiet ist an die öffentliche Müllentsorgung anzuschließen.

Die Versorgung des Berufsbildungswerkes mit Wärme und Energie erfolgt über eine Heizzentrale in Kombination mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW).

Der Gesamtwärmebedarf des BBW liegt bei ca. 3.150 KW. Davon werden 450 KW über das BHKW, der Rest über Spitzenlastkessel mit nachgeschaltetem Abgas-Wärmetauscher abgedeckt.

Aufgrund eingehender Untersuchungen und der Erfahrungen anderer BBW ist die Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung, also die gleichzeitige Gewinnung von Strom und nutzbarer Wärme in einer technischen Anlage, eine besonders energiesparende Technik. Eine hohe Ausnutzung der eingesetzten Primärenergie ist damit gewährleistet.

Derartige Anlagen leisten einen Beitrag zur rationellen Energieverwendung. Darüber hinaus tragen sie zur Verminderung des Schadstoffausstoßes und damit zur Erhaltung unserer Umwelt, zum Schutz des Klimas bei.

Aufgrund der Energieeinsparung verursachen Blockheizkraftwerke mit Abstand am wenigsten Kohlendioxid-Emissionen (CO₂). Darüber hinaus werden Blockheizkraftwerke aufgrund behördlicher Vorschriften mit sehr wirksamen Schadstoffminderungstechniken ausgestattet, so dass die BHKW- Technik beispielweise auch im Hinblick auf das Waldsterben zu den besonders umweltentlastenden Techniken gehört.

Der wirtschaftliche Betrieb einer solchen Anlage ergibt sich, wenn sie ganzjährig unter Vollast gefahren werden kann. Hieraus ergibt sich auch, dass neben der Abdeckung des Eigenverbrauchs, Überschüsse zur Versorgung von umliegenden Gebäuden (Schwimmbad, Jugendclub) genutzt werden könnten.

Aus Gründen des Umweltschutzes ist beabsichtigt, die Heizkessel an das öffentliche Erdgas-Versorgungssystem anzuschließen, welches in den nächsten Jahren aufgebaut werden soll. Ein Anschluss an das bestehende Stadtgasnetz ist nach Angabe des Versorgungsunternehmens nicht anzuraten, da es beim Betrieb der vorgesehenen Brennergrößen zu erheblichen Druckschwankungen im Gasnetz kommen kann und somit Störungen vorprogrammiert sind. Da also bei Errichtung der Energiezentrale eventuell noch keine Erdgasversorgung möglich ist, wird im Keller ein Heizöltank mit 100 cbm Fassungsvermögen aufgestellt.

Die Energiezentrale wird in einem separaten Gebäude untergebracht. Standort: Südliche Grundstücksgrenze des Plangebietes.

Hieraus ergeben sich folgende Abstände zu benachbarten Gebäuden:

- Wohngebäude außerhalb des Plangebietes ca. 85,00 m
- Kindergarten ca. 65,00 m
- Wohngebäude innerhalb des Plangebietes ca. 45,00 m

Richtwerte für die Ermittlung der Schallpegel richten sich nach den einschlägigen Vorschriften. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der aus den Einzelgeräuschen aller Anlagen zu ermittelnde Beurteilungspegel bei den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Häusern die folgenden Richtwerte nicht überschreiten wird:

tags 45 dB(A) - von 06:00 bis 22:00 Uhr
nachts 35 dB(A) - von 22:00 bis 06:00 Uhr

Vor der Heizzentrale wird eine Schornsteinanlage aufgestellt, die aus zwei Abgaszügen für die Heizkessel und einem dritten Zug für die Abluft des Heizraumes besteht. Aufgrund der Kesselleistungen und der umgebenden Gebäude sind die Schornsteinhöhen gemäß einer Schornsteinhöhenberechnung festzulegen.

Altlasten

Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen konnten nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht festgestellt werden.

Bei Feststellung von Altlasten bzw. bei einem Verdacht darauf sind die Arbeiten zu unterbrechen und die Stadtverwaltung Greifswald/Umweltamt und das Staatliche Amt für Umwelt und Natur zu informieren.

Ur- und frühgeschichtliche Funde

Sollten bei Tiefbauarbeiten Funde auftreten, die den Verdacht denkmalwerter Substanz vermuten lassen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde sofort zu verständigen und die Arbeiten sind solange zu unterbrechen, bis eine Entscheidung durch die Untere Denkmalschutzbehörde gefallen ist.

Flächenbilanz

Gesamt:	115 800 qm
Fläche WA:	6 720 qm
Fläche Gemeinbedarf Schwimmhalle:	10 100 qm
Fläche Gemeinbedarf Jugendclub:	4 450 qm
Fläche BBW:	87 800 qm
- davon überbaubare Fläche:	35 720 qm
- davon Stellplätze + Straßen:	7 020 qm
- davon Grünflächen:	45 060 qm

Kostenschätzung und Finanzierungsübersicht

Durch das Bauvorhaben entstehen für die Hansestadt Greifswald keine Kosten. Die Erschließung erfolgt über vorhandene Straßen/Wege. Die Verlagerung der Stellplätze des Jugendclubs sowie die Entsiegelung dieser und der Zufahrtsflächen werden durch das Berufsbildungswerk finanziert. Der mittelfristig erforderlich werdende Ausbau des Knotenpunkts Rudolf-Petershagen-Allee/Karl-Liebknecht-Ring ist kein Erfordernis des zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs durch das Berufsbildungswerk, sondern der allgemein wegen zu erwartenden Steigerung des PKW-Verkehrs später eventuell erforderlich.