



**BS-Beschluss öffentlich**  
B581-21/17

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/1050  
Erfassungsdatum: 10.05.2017

**Beschlussdatum:**  
17.07.2017

**Einbringer:**

Dez. II, Amt 60

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Nr. 13 – Am Elisenpark –, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	16.05.2017	6.9				
Ortsteilvertretung Schönwalde II/Groß Schönwalde	31.05.2017	7.1		6	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	13.06.2017	6.6		15	0	0
Hauptausschuss	03.07.2017	5.8	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	17.07.2017	8.9		39	1	1

Birgit Socher  
Präsidentin

<b>Beschlusskontrolle:</b>	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - wie folgt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 – Am Elisenpark – (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 – Am Elisenpark – (Anlage 1) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o.g. Entwurf einschließlich dessen Begründung mit

Umweltbericht zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 13 – Am Eisenpark – und dessen Begründung mit Umweltbericht ist ortsüblich bekanntzumachen.

### **Sachdarstellung/ Begründung**

Für das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 21,57 ha am südöstlichen Stadtrand im Ortsteil Groß Schönwalde sind zur Deckung des Wohnbedarfs der Universitäts- und Hansestadt Greifswald allgemeine Wohngebiete zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 – Am Eisenpark - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der allgemeinen Wohngebiete unter Beachtung der bestehenden Gewerbebetriebe, der naturräumlichen Gegebenheiten mit der Nähe zum Naturschutzgebiet Eldena und der Kleingartenanlagen sowie der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen geschaffen werden.

In Auswertung der Wohnungsmarktprognose des ISEK Greifswald 2030plus, mit dem nicht nur ein Neubaubedarf von Ein- und Zweifamilienhäusern sondern auch von Geschosswohnungsbau prognostiziert wurde, wird mit diesem Bebauungsplan - als laut ISEK ausgewiesenes Gebiet mit erster Priorität - für beide Wohnungsmarktsegmente ein Angebot geschaffen. Konkret bedeutet dies, dass im nördlichen Planbereich, in dem die Straße Am Eisenpark bereits ausgebaut ist, bis zu IV-geschossig in offener Bauweise bei Einschränkung der Grundfläche auf maximal 350 m<sup>2</sup> und der maximalen Höhe baulicher Anlagen von 13,50 m gebaut werden könnte. Das Wohnungsneubaupotential im gesamten Plangebiet liegt bei ca. 400 Wohneinheiten (in Abhängigkeit der Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung sind 300 bis 450 Wohneinheiten denkbar). Ca. 92 Ein- oder Zweifamilienhäuser in offener und I- bis II-geschossiger Bauweise können bei Grundstücksgrößen zwischen ca. 500 und 800 m<sup>2</sup> in den allgemeinen Wohngebieten (WA) WA 3.2 – 3.5, 4, 5.3, 6 und 7 errichtet werden.

Daher zeichnet sich der Bedarf einer Kindertagesstätte ab, die im allgemeinen Wohngebiet WA 2.4 Berücksichtigung findet.

Ein Bedarf an einer Grundschule mit Hort wird durch den Bebauungsplan Nr. 13 – Am Eisenpark – derzeit nicht begründet. Verwiesen wird hier u.a. auf die Schulentwicklungsplanung 2015 bis 2025 des Landkreises Vorpommern-Greifswald und die geplante Erweiterung des Grundschulstandortes Erich-Weinert-Schule in Schönwalde II.

Das Plangebiet besteht aus allgemeinen Wohngebieten, einem Mischgebiet sowie eingeschränkten Gewerbegebieten, die durch Grünflächen, u.a. mit vorhandenem Artenschutzstatus, Gräben, Wald und Straßen unter Berücksichtigung der derzeit 12 verschiedenen Eigentümer gegliedert sind.

Im städtischen Eigentum befinden sich die Flächen östlich der Straße Am Eisenpark ab incl. Wohngebiet WA 2 bis incl. die südöstlich gelegene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park. Damit stellt die Stadt den größten Grundstückseigentümer dar.

Maßgebend für das städtebauliche Konzept ist die Straße Am Eisenpark als zentrale, lineare Achse. Diese ist als Fuß- und Nebenradroute bis an den Weg zwischen Groß Schönwalde und Eldena als Laubbaumallee zu entwickeln. Neben Radfahr- bzw. Radschutzstreifen und beidseitigen Fußwegen hat im Plangebiet auch die Hauptradroute zur Anbindung des Einkaufszentrums Eisenpark (EKZ) an die Fahrradachse Bahnhof-Markt-Mühlentor-R.-Petershagen-Allee-Pappelallee über den Graben 26/2 Berücksichtigung gefunden. An die Straße Am Eisenpark binden alle Straßen zur Erschließung der Wohngebiete an. Diese sind hauptsächlich verkehrsberuhigt auszubauen.

Durch das Verkehrsaufkommen treten gem. Schallgutachten (Anlage 3 der Begründung) im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht Überschreitungen an mehreren Immissionspunkten entlang der Straße Am Eisenpark auf. Insbesondere hat das Auswirkungen auf die Wohngebiete WA 5.1 und 5.2, da die Baugrenze innerhalb des Lärmpegelbereiches IV liegt. Die Außenbauteile von

schutzbedürftigen Räumen sind mit den entsprechenden Schalldämmmaßen zu errichten. Die Gewerbegebiete sind hinsichtlich Einzelhandel und Emissionskontingenten eingeschränkt.

Mit dem Schallgutachten ist auch mit Variante 2 (siehe Anlage 3 der Begründung; Lageplan-Bild1B) über die Planstraße H die Anbindung weiterer Wohnbauflächen gem. Flächennutzungsplan (Koitenhagen Süd) bis an die Anklamer Landstraße geprüft worden. Es ist festgestellt worden, dass für die Variante 2 der Beurteilungspegel (Tag/Nacht) für den Straßenverkehr nur geringfügig höher ist.

Die Straße Am Eisenpark und die Planstraße H sind daher auch so dimensioniert worden, dass Busverkehr möglich wäre.

Im nördlichen Planbereich kann - wie oben beschrieben - II bis IV-geschossig gebaut werden. Der mittlere Bereich kann entlang der Straße Am Eisenpark bis zu III-geschossig mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 11 m im WA 3.1 und in den eingeschränkten Gewerbegebieten mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 10 m bebaut werden. Überwiegend sind die allgemeinen Wohngebiete im mittleren Bereich I- bis II-geschossig bebaubar. Prämisse des städtebaulichen Entwurfs ist das Erreichen einer städtebaulich geordneten Struktur zwischen den verschiedenen Stadtstrukturen einer Vorstadt mit Ausprägung des Stadtrandes durch Auflösung der Bebauungsdichte und -höhe als Übergang zur angrenzenden freien Landschaft. Daher sind das WA 3.5 (Dachgeschoss kann als Vollgeschoss ausgebaut werden) und WA 4.5 lediglich I-geschossig bebaubar.

Im Plangebiet befinden sich Grünachsen, die als Park anzulegen und mit Fuß- und Radwegen, einem Spielplatz für Kinder sowie einem Kleinspielfeld für Jugendliche etc. kombiniert auszustatten sind. Es können so gute und identitätsstiftende Angebote für Naherholung, Freizeit und Sport geschaffen werden, die die Attraktivität der Wohnquartiere erhöhen.

Die südwestliche Grünfläche ist dem Artenschutz vorbehalten. Im Bestand befinden sich hier bereits geschützte Quartiere von Fledermäusen und gebäudebewohnenden Vögeln. Mit den Maßnahmen M 1 bis 4 ist die weitere Aufwertung von Lebensräumen von Brutvögeln, Laubfröschen, Amphibien und Reptilien zu realisieren. Um die Tötung von Tieren zu vermeiden, sind diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen vor der Bautätigkeit im Plangebiet umzusetzen.

Im Plangebiet befinden sich Grünstrukturen, geschützte Gehölzbiotope und Waldflächen. Mit der Planung ist ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu verzeichnen. Explizit wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets 46 Baumfällungen unvermeidbar sind (siehe Anlage 1 der Begründung; Kapitel 2.5 - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Baumfällungen -). In der Anlage 1 der Begründung sind die gesamten Eingriffe in den Naturhaushalt und der erforderliche Ausgleich bilanziert. Zum Ausgleich des Eingriffs sind mit dem Bebauungsplanentwurf umfangreiche Maßnahmen insbesondere als 146 Laubbaumpflanzungen in und an Verkehrsbereichen sowie die Maßnahmen M1 bis 4, für die derzeit der Grunderwerb vorbereitet wird, festgesetzt. Damit kann allerdings der Eingriff in den Naturhaushalt nicht ausgeglichen werden. Daher sind außerhalb des Plangebiets Ersatzflächen erforderlich. In Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Forstbehörde wurde sich für eine Erstaufforstung von Wald ausgesprochen.

Die im südlichen Plangebiet befindliche Waldfläche ist zu erhalten. Im 30 m tiefen Waldabstandsbereich dürfen dauerhaft keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die weitere Waldfläche im Bereich des WA 3 und des Regenrückhaltebeckens soll überplant werden. Eine Waldumwandlung kann gemäß den gesetzlichen Vorschriften in M-V erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans beantragt werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist jedoch bereits zum Entwurf des Bebauungsplans, vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Behörden, die Aufforstung von Waldflächen als Ersatz für die zu rodende Waldfläche und die o.g. Ersatzmaßnahmen im Stadforst geregelt (Anlage 1 der Begründung; Blatt 3.1 und 3.2 Lageplan der externen Ausgleichsflächen). Zu beachten ist dabei, dass auf Grund der Befristung von Erstaufforstungsgenehmigungen die Aufforstungen zu einem Teil bereits 2017/18 zu realisieren sind.

Der Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan Nr. 13 - An den Gewächshäusern - wurde am 15.04.1997 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am

07.05.1997. Der Geltungsbereich umfasste den gesamten Bereich der ehemaligen Gewächshausanlage östlich der Anklamer Landstraße mit ca. 42,45 ha.

Mit Beschluss vom 04.07.2011 erfolgte die Abänderung der Plangrenze und Reduzierung auf die jetzige Flächengröße einschließlich der Einbeziehung der Zufahrt zum EKZ, als Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 – Anklamer Straße -. Die ortsübliche Bekanntmachung des 1. Änderungsbeschlusses erfolgte am 31.08.2011.

Als 2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte die Umbenennung des Bebauungsplans in – Am Elisenpark - mit Beschluss vom 23.05.2016 und ortsüblicher Bekanntmachung am 24.06.2016.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im September/Oktober 2011 mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan, bestehend aus Variante 1 und 2.

Die Anregungen zum Vorentwurf haben im Entwurf des Bebauungsplans Berücksichtigung gefunden. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie dessen Begründung mit Umweltbericht sind öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist im Parallelverfahren zu ändern. Der Entwurf des Bebauungsplans soll gleichzeitig mit dem Vorentwurf der 19. Änderung des FNP öffentlich ausliegen.

Bei den nachfolgenden Kostenaussagen zum Bebauungsplan Nr. 13 – Am Elisenpark – handelt es sich um grobe Einschätzungen auf der Basis des jetzigen Planungsstandes, die im Laufe des weiteren Planungsprozesses fortzuschreiben sind und Änderungen unterliegen werden. Nach den derzeitigen Kostenschätzungen sind zur Umsetzung der Planung ca. 3,6 Mio. € erforderlich. Davon sind bereits 2.794 Mio. € in den Haushalt 2017/18 eingestellt. Die weiteren Kosten von ca. 806 T € sind in den Haushalt 2019/20 einzustellen.

Eine Refinanzierung erfolgt über die Kostenerstattungs- und Erschließungsbeitragssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, so dass ca. 535 T€ zu Lasten des Stadthauhalts verbleiben.

Im Einzelnen:

- Für die Erschließung des Plangebiets, d.h. die Straße Am Elisenpark und die Planstraßen A, B, C, D und E incl. Fuß- und Radwege und Baufeldfreimachung im Bereich der Grundstücke im Eigentum der Stadt sind ca. 2.704 T€ vorzufinanzieren. 90% sind gemäß der Erschließungsbeitragssatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald auf die begünstigten Grundstückseigentümer umzulegen, so dass ca. 270 T€ bei der Stadt als Eigenanteil verbleiben.
- Die Planstraßen F und G sind privat, ohne Kostenbeteiligung der Stadt zu errichten.
- Die Planstraßen H und I sind über einen Erschließungsvertrag kosten- und lastenfrei der Stadt zu übergeben.
- Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die Waldaufforstung, die CEF-Maßnahmen incl. Grunderwerb sowie die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen incl. Spielplatz und Kleinspielfeld sind ca. 885 T€ durch die Stadt vorzufinanzieren. Über die Kostenerstattungssatzung gem. § 135 BauGB der Universitäts- und Hansestadt Greifswald können ca. 620 T€ refinanziert werden, so dass ca. 265 T€ bei der Stadt als Kosten verbleiben.
- Die Errichtung der Kindertagesstätte sollte über einen Träger erfolgen.

#### Anlagen:

Anlage 1 Plan - Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 - Am Elisenpark -

Anlage 2 Begründung mit Umweltbericht

Anlage 2.1 der Begründung: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und grünordnerische Festsetzungen

Anlage 2.2 der Begründung: Naturschutzfachliche Angaben zur saP

Anlage 2.3 der Begründung: Schallgutachten 214/2016

Anlage 2.4 der Begründung: FFH-Verträglichkeitsvorprüfung