



Stadtbauamt  
Abt. Stadtentwicklung/untere Denkmalschutzbehörde

28.09.2020  
geändert: 18.12.2024  
Ak./Tel. -4233

## **Bebauungsplan Nr. 13 - Am Eisenpark -**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **Ziel des Bebauungsplans**

Mit dem Bebauungsplan ist die Schaffung von allgemeinen Wohngebieten zur Deckung des Wohnbedarfs der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit der erforderlichen Infrastruktur unter Beachtung der naturräumlichen Situation angrenzend zum Naturschutzgebiet „Eldena“, den Kleingärten und den vorhandenen Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen geplant.

Der Wohnbedarf zeichnet sich in Auswertung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2. Fortschreibung (ISEK Greifswald 2030plus) durch die Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäusern, wie auch durch die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau, u.a. für Sozial- und Mietwohnungen ab. Das Plangebiet ist eine der zentralen Baulandreserven der Stadt. Die östlich der Straße Am Eisenpark gelegenen Teile des Plangebiets sind geprägt durch die bestehende Wohnnutzung, auf privaten Flächen, und unbebaute Flächen, die als allgemeine Wohngebiete zu entwickeln sind.

Die Bereiche westlich der Straße Am Eisenpark, ausschließlich im privaten Besitz, stellen sich als unbebaute Flächen, Flächen mit gewerblichen Nutzungen und Flächen, die dem Artenschutz dienen, dar. Dem Gebietscharakter und den Nutzungsansprüchen entsprechend, sollen bestandswahrend und -ergänzend eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE), ein Mischgebiet (MI) und allgemeine Wohngebiete (WA) entwickelt werden.

Die Entwicklung des Plangebiets orientiert sich funktional und strukturell am Charakter einer Vorstadt. Der Stadtrand soll deutlich ausgeprägt sein, aber auch durch eine Auflösung der Bebauungsdichte und -höhe einen Übergang zur angrenzenden Landschaft vermitteln.

Ziel der Planung ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten mit verdichteten und kleinteiligen, zukunfts- und nachfrageorientierten sowie individuellen Bebauungsmöglichkeiten. Zentrales Thema ist dabei die Schaffung von attraktivem Wohnraum für Familien zwecks Selbstnutzung und Eigentumbildung mit Einfamilien-, Doppel- sowie Mehrfamilienhäusern in bis zu IV-Geschossen. Auch das MI kann III- bzw. bis zu IV-geschossig gebaut werden

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Am Eisenpark. Berücksichtigt ist die Entwicklung einer Baumallee, bevorzugt mit Feldahorn, entlang der Straße Am Eisenpark und in Verlängerung entlang des Fuß- und Radweges bis zum Eisenhain. Die Wegebeziehungen für den Fuß- und Radverkehr sind zu qualifizieren bei Schaffung einer neuen Hauptradroute zur Anbindung des Einkaufszentrums Eisenpark (EKZ) an die Fahrradachse zum Bahnhof über die Pappelallee. Im westlichen Bereich ist die Planstraße H

als Erschließungsstraße und spätere Durchgangsstraße zu den weiteren Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan (Bebauungsplan Nr. 119 - Koitenhagen Süd -) vorgesehen. Planerisch ist damit eine verkehrliche Verknüpfung der Straße Am Elisenpark an die Anklamer Landstraße auch für den ÖPNV vorbereitet.

Entlang der Straße Am Elisenpark bis zur Einbindung der Planstraße H und entlang der Planstraße H sind die Wohngebäude III bis IV-geschossig bzw. zwingend II-geschossig zu errichten, um die zukünftigen Funktion als Durchgangsstraße städtebaulich zu spiegeln. Der südliche Bereich ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt bzw. dient dem Artenschutz zwecks Erhaltung und Schaffung von Ersatzlebensstätten für verschiedene Vogel- und Fledermausarten sowie Reptilien. Die Neuwaldfläche ist zum Schutz und zur Abrundung des Naturschutzgebiets „Eldena“ (Teil des FFH-Gebietes „Wälder um Greifswald“) zu erhalten.

Der mittige westliche Bereich ist vorgeprägt durch bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen und daher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich Art der Nutzung und Lärmemissionen eingeschränkt.

Zur Attraktivitätserhöhung des Plangebiets für die zukünftigen Bewohner und Besucher sind öffentliche Grünflächen als Parkanlagen und Spielplätze mit Naherholungs-, Freizeitsowie Ballspielmöglichkeiten festgesetzt. Die Errichtung einer Kindertagesstätte wird angestrebt.

## **Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan Nr. 13 - An den Gewächshäusern - wurde am 15.04.1997 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 07.05.1997 erfolgt. Der Geltungsbereich umfasste den gesamten Bereich der ehemaligen Gewächshausanlage östlich der Anklamer Landstraße mit ca. 42,45 ha. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 04.07.2011 erfolgte die Abänderung der Plangrenze und Reduzierung auf die jetzige Flächengröße, von ca. 21,77ha, einschließlich der Einbeziehung der Zufahrt zum EKZ, als Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 - Anklamer Straße -. Die ortsübliche Bekanntmachung des 1. Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 31.08.2011 erfolgt. Als 2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte die Umbenennung des Bebauungsplans in - Am Elisenpark - durch Beschluss der Bürgerschaft vom 23.05.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des 2. Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Greifswalder Stadtblatt“ am 24.06.2016 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist vom 08.09.2011 bis zum 11.10.2011 durchgeführt worden. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan besteht aus zwei Varianten. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung führten verschiedene Elemente der beiden Varianten zu dem städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans.

Der Entwurf (1. Durchgang) des Bebauungsplans wurde am 17.07.2017 beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 04.09. bis 09.10.2017 und die Benachrichtigung der Behörden mit Schreiben von 04.09.2017.

Ein weiterer Entwurf (2. Durchgang) mit Beschluss am 16.09.2019 wurde notwendig. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 05.11. bis 06.12.2019 und die Benachrichtigung der Behörden mit Schreiben von 04.11.2019.

Der Satzungsbeschluss wurde am 31.08.2020 gefasst. Dabei erfolgte eine Überplanung der Zufahrt des EKZ als Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 37 - Anklamer Straße -. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 sollen durch diesen Bebauungsplan ersetzt

werden.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren angepasst (19. Änderung).

### **Umweltbelange**

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzbelange ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zusammengefasst ist. Der durch Überplanung entstandene Waldverlust wurde ebenso wie die planbedingten Eingriffe mit der Eingriffs- /Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

Konfliktschwerpunkte des Vorhabens sind die Neuversiegelung von biotisch wirksamen Bodenflächen, der Verlust einer kleinen Neuwaldfläche an dem Regenrückhaltebecken, von sonstigen Einzelbäumen und Gehölzflächen sowie von Fledermausjagd- und Brutvogel- sowie potentiellen Reptilienhabitaten.

Als Ausgleich erfolgen im Plangebiet Gehölzpflanzungen, die Neuanlage von Wiesenfläche und eines Kleingewässers. Weiterhin erfolgen im Plangebiet im Bereich der Verkehrs- und Grünflächen mindestens 146 Laubbaumpflanzungen. Darüber hinaus sind auch auf den Baugrundstücken Laubbaum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Außerdem erfolgt zum naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Plangebiets eine Neuanlage von Waldflächen mit einem Sukzessionsanteil von mind. 30 % in der Gemeinde Wackerow, Gemarkung Steffenshagen, Flur 1 (Umfang ca. 10 ha).

Der forstrechtliche Ausgleich ist durch Abbuchung der erforderlichen Waldpunkte aus dem Kompensationsflächenpool der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vorgesehen.

Die zu beachtenden Maßnahmen zum Artenschutz sind in den textlichen Festsetzungen Nr. 7 geregelt. Die Maßnahmen M1 bis M4 wurden vor der Erschließung und Bebauung des Plangebiets als CEF-Maßnahmen hergerichtet und haben bereits ihre Funktion übernommen. Die weiteren Maßnahmen sind in der Bauphase zu berücksichtigen.

Das Schutzgut Mensch ist durch Verkehrslärm und Gewerbelärm betroffen. Dem Verkehrslärm, ausgehend durch die Straße Am Elisenpark, ist u.a. mit Gebäuden zu entgegen, deren Außenbauteile mit dem entsprechenden Schalldämmmaß zu errichten sind.

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind gem. § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Lärmemissionen und gem. § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmte Arten von Nutzungen im Gewerbegebiet eingeschränkt und Abstandsbereiche zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten sowie der Lieferzufahrt des EKZ und den Allgemeinen Wohngebieten mit Grün- bzw. Verkehrsflächen festgesetzt. Die eingeschränkten Gewerbegebiete sollen vornehmlich Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für die Gewerbegebiete sind nicht nur Emissionskontingente sondern für Teile des WA 5 eine Lärm abgewandte Raumplanung für Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt. Im Nachtzeitraum sind somit lediglich nichtstörende gewerbliche Tätigkeiten zulässig.

Zusammenfassend wurde im Umweltbericht festgehalten, dass unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, der arten- und naturschutzrechtlichen Maßnahmen sowie der Aufforstung von Wald keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und ein vollständiger Ausgleich erreicht werden wird. Es besteht sogar ein Kompensationsüberschuss von 46.262 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalenten, der für die Kompensation anderer Eingriffsvorhaben genutzt werden kann.

Mit Schreiben vom 26.11.2019 teilt die untere Forstbehörde mit, dass davon auszugehen ist, dass alle Forderungen hinsichtlich § 15 Abs. 5 Landeswaldgesetz vor Umsetzung der Umwandlung erfüllt werden und stellt die Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht.

### **Abschließendes Ergebnis der Abwägung**

Die Anregungen der zum Satzungsbeschluss noch relevanten Stellungnahmen zum Vorwurf sowie zu den Entwürfen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange abgewogen. Den Anregungen wurde gefolgt bzw. teilweise gefolgt.

Dabei fanden folgende Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Berücksichtigung:

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V; zu dem Hinweis, dass Überschreitung der Außenrichtwerte der TA-Lärm nicht durch Maßnahmen des passiven Lärmschutz begegnet werden kann, weil im betreffenden Fall an den lärmabgewandten Fassadenseiten keine Überschreitungen prognostiziert werden.
- Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg; zu dem Hinweis in den WA alle Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, auszuschließen, weil dies dem Gebietscharakter von WA widersprechen würde.
- Universität Greifswald; dass die privaten Planstraße F und G öffentlich werden, weil die Planstraße F bereits ohne Erschließungsvertrag mit der Stadt errichtet und teilweise veräußert wurde und weil für die Planstraße G, bei Erschließung von 6-7 Baugrundstücken, die maximal II-geschossig bebaut werden können, lediglich von Anliegerverkehr auszugehen ist.

Folgende Anregungen der Öffentlichkeit fanden keine Berücksichtigung:

- gegen private Straßen,
- zur Aufhebung des Ausschlusses von Lagerplätzen,
- gegen die Einschränkung von maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- zur Verlegung des Spielplatzes und der Splittung des WA 3.3.

### **Schlussbemerkung**

Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 – Am Elisenpark – und die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sowie die für die Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen ab dem Tag der Bekanntmachung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Stadtbauamt, Markt 15/Stadthaus während der Sprechzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung werden gemäß § 10a Absatz 2 BauGB auf der Internetseite der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sowie ergänzend in das Bau- und Landesportal M-V unter der Adresse - <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> - eingestellt.

gez.

Jafar Akrami