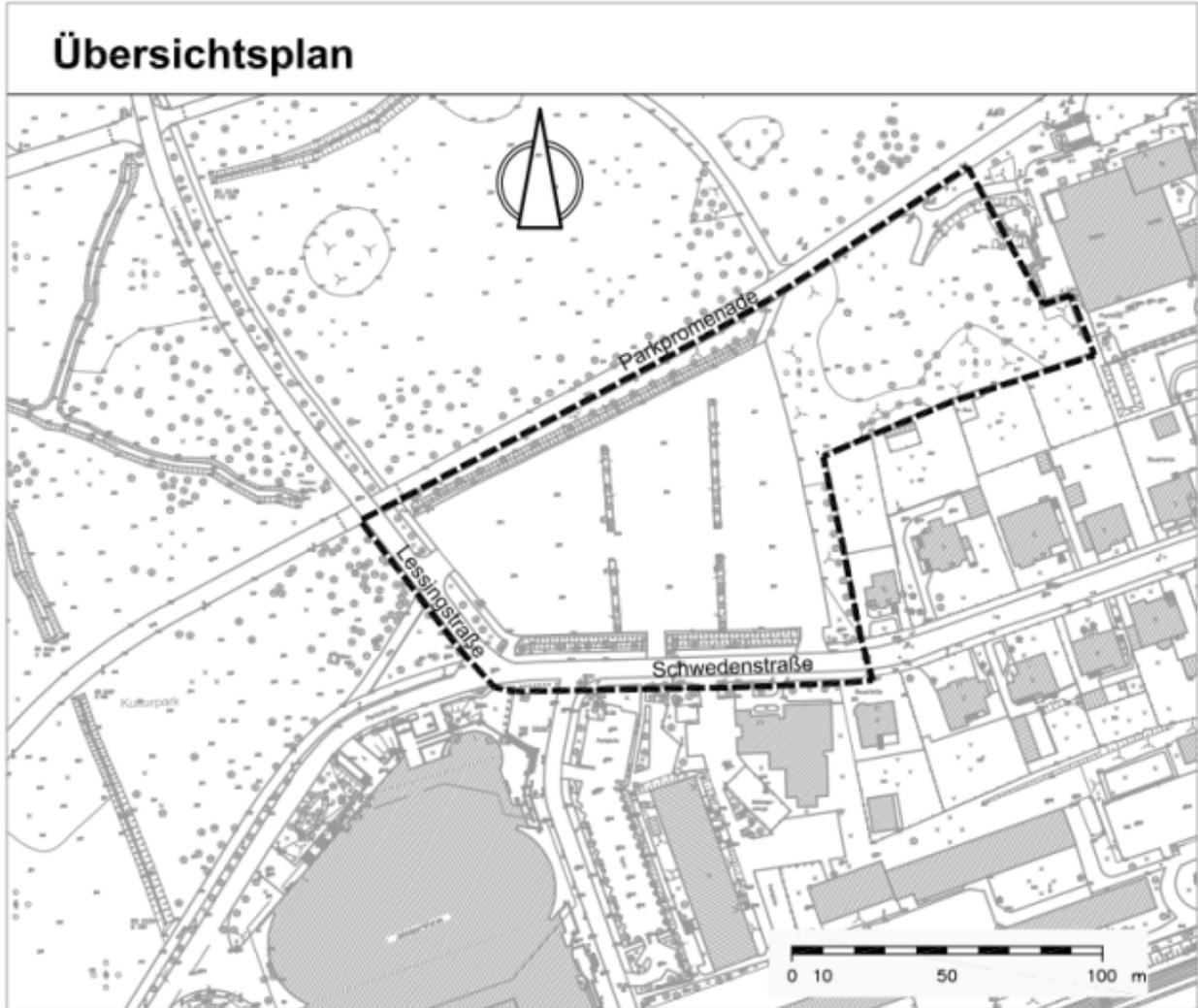


STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 83 „Sportgymnasium“
Begründung

Übersichtsplan:



Inhalt

1.0	Rechtsgrundlagen	4
2.0	Geltungsbereich	4
3.0	Anlass der Planaufstellung	4
4.0	Bestandssituation des Planungsgebietes	5
4.1	Planungsgrundlagen	5
4.1.1	Bezug zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	5
4.1.2	Flächennutzungsplan	5
4.1.3	Weitere Planungsgrundlagen	5
4.1.4	Grünordnungsplan	5
4.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	5
4.2.1	Lage im Raum	5
4.2.2	Eigentumsverhältnisse	6
4.2.3	Art und Maß der Nutzung	6
4.2.4	Stadtgestalt	6
4.2.5	Verkehrliche Erschließung	6
4.2.6	Technische Infrastruktur	7
4.2.7	Freiraumstruktur, Grünflächen	7
4.2.8	Natürliche Grundlagen	7
5.0	Planungsziel	8
6.0	Planungskonzept	8
6.1	Städtebauliche Konzeption	9
6.2	Grün- und Freiflächen	10
6.3	Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr	10
6.4	Technische Infrastruktur	11
7.0	Umweltbericht	12
7.1	Beschreibung der Festsetzungen	12
7.1.1	Angaben zum Standort	12
7.1.2	Art und Umfang des Vorhabens	12
7.1.3	Darstellung der wesentlichen Festsetzungen	12
7.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	12
7.2.1	Bestandsbeschreibung	12
7.2.2	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen	12
7.3	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	14
7.3.1	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen	14
7.3.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	14
7.3.3	Kompensationsmaßnahmen	15
7.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	15
7.5	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	16
7.6	Zusammenfassung	16
8.0	Planinhalt und Festsetzungen	16
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	16
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	16
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	16
8.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
8.2.1	Baugrenzen	17
8.2.2	Stellplätze und Garagen	17
8.2.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
8.3	Grünflächen	17
8.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
8.4.1	Pflanzbindungen und Pflanzgebote	17
8.4.2	Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	17
8.5	Maßnahmen und Flächen für das Niederschlagswasser	18
8.6	Verkehrsflächen	18
8.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18

9.0	Maßnahmen und Bilanzierungen	18
9.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	18
9.2	Bauerrichtungsvertrag	20
9.3	Flächenbilanz	21
10.0	Anlage Gestaltungsplan (unmaßstäblich)	22

1.0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1359),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1359)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtsanpassungsgesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1359)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S.690)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 17. Dezember 2004 (GVOBl. M-V 2004 S.2)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531, 631), in Kraft am 15. August 2002, GS Meckl. Vorp. Gl. Nr. 2129-8
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29, ber. S. 890), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Februar 2004 (GVOBl. M-V S. 61), in Kraft am 4. März 2004
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 8. August 2002 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. August 2002 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 27. Mai 2004, in Kraft am 1. Juli 2004 (Stadtanzeiger Nr. 8, 14. Jahrgang)
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung) in Kraft seit 24. Juni 1999

2.0 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Parkpromenade,
- im Osten durch die privaten Grundstücksflächen der Flurstücke 194/1, 195, 196, 201/1 und 206/4,
- im Süden durch die südliche Grenze der Schwedenstraße sowie
- im Westen durch die westliche Grenze der Lessingstraße.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,8 ha. Es handelt sich dabei um Teilflächen der Flurstücke 206/8 und 192/6 sowie um das Flurstück 206/7, Flur 9, Gemarkung Neubrandenburg.

3.0 Anlass der Planaufstellung

Das Sportgymnasium Neubrandenburg ist eine vom Deutschen Sportbund anerkannte Eliteschule des Sports, die in besonderer Weise begabte junge Sportlerinnen und Sportlern fördert. Gegenwärtig nutzt die Schule zwei Schulgebäude: Haus 1 in der Geschwister-Scholl-Straße 14 und Haus 2 im Badeweg 4.

Sowohl die Ausstattung als auch der bauliche Zustand der Gebäude weisen erhebliche Mängel auf. Ein optimales Raumprogramm kann in den bestehenden Gebäuden nicht realisiert werden. Aus diesen Gründen wird das Sportgymnasium den Anforderungen an eine moderne Schule nicht gerecht. Vor dem Hintergrund, dass diese Schule eine regionale Bedeutung hat und weit über die Stadtgrenzen hinaus wahrgenommen wird, ist der derzeitige Zustand als unzureichend zu bezeichnen. Die Einrichtung wird ihrer Bedeutung in der jetzigen Form nicht gerecht. Daher soll das Sportgymnasium an einem exponierten Standort im Kulturpark einen seiner Bedeutung entsprechenden Schulneubau erhalten. Dazu wurde am 10. Oktober 2002 für den Bebauungsplan Nr. 83 „*Sportgymnasium*“ der Aufstellungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr.: 596/34/02). Am 16. April 2003 wurde durch die Stadtvertretung beschlossen, für den Neubau des Sportgymnasiums einen Investorenwettbewerb durchzuführen (Beschluss-Nr.: 681/38/03). Der Bebauungsplan soll die Ergebnisse dieses Wettbewerbs planungsrechtlich sichern.

4. Bestandssituation des Planungsgebietes

4.1 Planungsgrundlagen

4.1.1 Bezug zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Der Stadt Neubrandenburg erwachsen aus ihrer Rolle als Oberzentrum in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte vielfältige Aufgaben der Leistungsvorsorge, so auch für Bildungseinrichtungen. Das Sportgymnasium stellt ein wesentliches Element der Schullandschaft der Stadt und der Region dar und deckt bereits in seiner jetzigen Form den Bedarf an Schulplätzen der gymnasialen Oberstufe mit dem Schwerpunkt Sport.

4.1.2 Flächennutzungsplan

In der von der Stadtvertretung am 13. November 2003 beschlossenen 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neubrandenburg ist die entsprechende Fläche als „Sondergebiet Sport, Freizeit, Messe“ mit dem Gemeinbedarfssymbol Schule dargestellt. Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist als Parkanlage dargestellt. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als Parkanlage festgesetzt. Für die Fläche des Sportgymnasiums selbst wird das „Sondergebiet Sport/Freizeit/Messe - Sportgymnasium“ festgesetzt. Die Schule dient der Förderung des Sports. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

4.1.3 Weitere Planungsgrundlagen

Als weitere Planungsgrundlagen wurden herangezogen:

- „Gartendenkmalpflegerische Untersuchung und konzeptionelle Bewertung der denkmalgeschützten Freiflächen im Kulturpark“ (Bettina Bergande, Berlin, Oktober 2002)
- „Regenwasserversickerung Kulturpark Neubrandenburg“ - Hydrologisches Gutachten (HGN Hydrologie GmbH, Neubrandenburg, März 2003)
- „Grobeinschätzung der Bebaubarkeit aus baugrundtechnischer Sicht“ (Ingenieurbüro Seidler & Lehmann GbR, Neubrandenburg, Februar 2002)

- „Baugrundvoruntersuchung – Geotechnischer Bericht“ (Ingenieurbüro für Geotechnik, Prof. Dr.-Ing. K. Mallwitz, Neubrandenburg, Juni 2003)
- Auslobungstext zum Investorenwettbewerb (Stadt Neubrandenburg, Juni 2003)

4.1.4 Grünordnungsplan

Gemäß § 13 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz kann von der Aufstellung eines Grünordnungsplans abgesehen werden, wenn mit der Planung keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorgesehen sind. Dies ist hier der Fall. Ein Grünordnungsplan wird daher nicht erstellt.

4.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

4.2.1 Lage im Raum

Der gewählte Standort für das Sportgymnasium liegt auf einem seit 1968 vorhandenen Parkplatz in zentraler Lage im Kulturpark südlich des Stadtzentrums. Er wird über die Schwedenstraße im Süden und die Lessingstraße im Westen an das Straßennetz der Stadt Neubrandenburg angebunden. Nördlich wird er fußläufig von der Parkpromenade begrenzt. Jenseits dieses Weges erstreckt sich die große zusammenhängende Parkanlage des "Kulturparks". Südöstlich schließt sich entlang der Schwedenstraße eine Villenbebauung an, deren städtebauliche Gestalt durch eine Erhaltungssatzung geschützt ist. Nordöstlich im Bereich zwischen Parkplatz und Parkhotel liegt die Fläche des ehemaligen "Skulpturengartens", welcher ebenfalls zum Geltungsbereich gehört.

4.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im städtischen Eigentum.

4.2.3 Art und Maß der Nutzung

Die Kernfläche für den Schulneubau ist der Parkplatz Schwedenstraße mit ca. 9.000 m². Die sich östlich anschließende Grünfläche, der ehemalige, so genannte „Skulpturengarten“ zwischen Parkplatz und Parkhotel mit ca. 5.000 m² ist ebenso Bestandteil des geplanten Schulgrundstückes. Beide Teilflächen befinden sich innerhalb des Bereiches, welcher als "Kulturpark" in die Denkmalliste der Stadt Neubrandenburg eingetragen ist (s. u. Punkt 4.2.4 "Stadtgestalt").

Der Parkplatz ist mit Straßenbauplatten befestigt und wird sowohl von Pkw als auch von Bussen genutzt.

Die Grünfläche des ehemaligen "Skulpturengartens" weist auf Grund ihrer Lage zwischen Hotel und Parkplatz, wegen seiner geringen Größe und seiner Ausstattung nur einen geringen Nutzungsgrad auf. Bestimmend ist eine tote, bis auf die stärksten Äste zurückgeschnittenen Eiche, die sich freistehend auf der wiesenartigen Fläche befindet. Am östlichen Rand, ausgerichtet in Richtung Hotel, befindet sich das einzig verbliebene Kunstobjekt (Bronzeplastik "Liebespaar"). Durchgehende Wege innerhalb dieses Teils des Kulturparks bzw. Wegebeziehungen zu den angrenzenden Bereichen des Parks sind nicht vorhanden.

4.2.4 Stadtgestalt

Das Wettbewerbsgebiet ist Bestandteil des Kulturparks Neubrandenburg. Der Kulturpark Neubrandenburg steht im Sinne § 2 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) als Parkanlage unter Denkmalschutz und ist unter der Nr. 7 in die Denkmalliste der Stadt Neubrandenburg eingetragen. Die Unterschutzstellung des Kulturparks beruht auf seiner geschichtlichen, künstlerischen und wissenschaftlichen Bedeutung sowie auf seiner Bedeutung für das Stadtbild. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 3 DSchG M-V). Das geplante Bauvorhaben bedarf der Genehmigung der Oberen Denkmalschutzbehörde.

Stadtgestalterisch stellt das vorhandene Parkplatzareal einen Missstand dar. Der mit Betonplatten unzureichend befestigte Platz wirkt wenig gestaltet. Einzig prägend sind die den Parkplatz säumenden Bäume. Der Parkplatz selber erscheint optisch wegen seiner überwiegend geringen Auslastung als betonierete Brachfläche.

4.2.5 Verkehrliche Erschließung

Das geplante Schulareal ist über die Lessingstraße (westlich) und die Schwedenstraße (südlich) an das Straßensystem angebunden. Das Befahren der Lessingstraße zwischen Wielandstraße und Schwedenstraße ist für Fahrzeuge, deren Gesamtgewicht 1,5 t überschreitet, verboten. Die Lessingstraße stört die Nutzung des Parks, da sie diesen durchschneidet und damit eine trennende Wirkung hat. Demgegenüber verläuft die Schwedenstraße in Randlage und hat auf die Nutzung des Parks kaum Einfluss. Bei Großveranstaltungen und voller Nutzung des Parkplatzes kommt es zu erheblichem Verkehrsaufkommen. Im Norden führt die Parkpromenade als Fußgängerachse und direkte Verbindung zwischen der Innenstadt/Stargarder Tor und dem Seeufer ("Entwicklungsachse") außerhalb des Geltungsbereiches am geplanten Schulgelände vorbei.

An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist das Planungsgebiet über die Haltestelle Neustrelitzer Straße (Entfernung zur geplanten Schule ca. 400 m) und die Haltestelle Lessingstraße (Entfernung zur geplanten Schule ca. 600 m) angebunden. Die Haltestelle Neustrelitzer Straße wird dabei von den Buslinien Richtung Südstadt/Lindenberg angefahren. An der Lessingstraße halten nahezu alle Buslinien.

4.2.6 Technische Infrastruktur

Der Schulstandort ist stadtechnisch durch randlich im Straßenbereich verlegte Medien voll erschlossen.

4.2.7 Freiraumstruktur, Grünflächen

Der Kulturpark Neubrandenburg ist zwischen 1968 und 1982 angelegt worden. In der "Gartendenkmalpflegerischen Untersuchung und konzeptionellen Bewertung der denkmalgeschützten Freiflächen im Kulturpark" (2002) wird u.a. auf die besondere Bedeutung des Kulturparks als einzige größere Parkanlage Neubrandenburgs verwiesen.

Das Planungsgebiet erfordert durch seine Lage im denkmalgeschützten Kulturpark einen sensiblen Umgang mit dem Bestand und eine hohe Qualität bei der Umgestaltung und Bebauung. Entwicklungsgeschichtlich sind für den Geltungsbereich folgende Punkte bedeutsam:

- a) Der Kernbereich des geplanten Schulareals (der jetzige Parkplatz) liegt eingebettet zwischen der großen Parkwiese (Teil der Kernzone des Parks) und den baumbestandenen Promenaden aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts und dem sich nordwestlich anschließenden „Skulpturengarten“ (1969-1976), ein Themengarten mit der Bronzeplastik „Liebespaar“.
- b) In Randlage bzw. innerhalb des Wettbewerbsstandortes ist folgender Baumbestand vorhanden:
 1. Baumreihen an der Schwedenstraße, an der Lessingstraße und an der Promenade,
 2. die Baumruine (Eiche) im „Skulpturengarten“ und
 3. weitere Bäume, die in den 70er Jahren gepflanzt wurden (Randbepflanzung und Gliederung des jetzigen Parkplatzes).

Der Baumbestand des Geltungsbereiches ist im wesentlichen von Linden und Götterbäumen geprägt, im näheren Umfeld von Birken, Kastanien und Bergahorn. Von den den Park ursprünglich prägenden Birken- und Eschenbeständen sind auf Grund der Schließung der in unmittelbarer Nähe liegenden Wassergewinnung und des damit verbundenen stark angestiegenen Wasserstandes nur wenige Bäume mit z. T. großen Schäden übrig geblieben.

Es besteht vom Eingangsbereich des „Jahnsportforums“ aus eine Sichtachse zur Marienkirche und vom „Skulpturengarten“ zum parkprägenden Gebäude der Gaststätte "Werderbruch". Diese Achsen sind durch Bewuchs im Laufe der Jahre in ihrer Wirkung eingeschränkt und als solche mittlerweile nur noch in Teilen wahrzunehmen.

4.2.8 Natürliche Grundlagen

Wesentlicher Faktor für die Bebaubarkeit des ausgewählten Standorts ist der Baugrund. Grundlage für die Bewertung des Baugrundes ist die „Grobeinschätzung der Bebaubarkeit aus baugrundtechnischer Sicht“ (2002) sowie die „Baugrundvoruntersuchung“ (2003). Eine exakte Erkundung der Baugrundverhältnisse steht noch aus. Nach jetzigem Kenntnisstand ist von folgenden Bedingungen auszugehen:

Für den Geltungsbereich sind Moormächtigkeiten (Torfe) nachgewiesen. Größtenteils beträgt die Moormächtigkeit 3 bis 5 m. Der vorhandene Moorkörper wird im Wesentlichen aus mäßig zersetzten Schilf- und Seggentorfen gebildet. Die Torfe sind teilweise, zumindest im Bereich der Weg- und Parkplatzbefestigungen, durch aufgefüllte Erdstoffe u. Ä. vorbelastet. Torf ist nicht bzw. nur sehr gering belastbar und sehr stark setzungsempfindlich. Der gewachsene Gründungshorizont beginnt vermutlich zwischen 1,2 Meter bis 4,3 Meter unter OK Gelände. Unterhalb der Torfe sind tief reichende Talsande vorhanden. Dabei handelt es sich maßgeblich um kiesige, feinsandige Mittel- und Grobsande. Diese sind größtenteils enggestuft mit einer Ungleichförmigkeit U von 3 bis etwa 6. Die im Raum Neubrandenburg in den Talsanden ausgeführten Drucksondierungen lassen in der Tendenz einen Spitzenwiderstand der Drucksonde zwischen etwa 10 MN/m² und 15 MN/m² erwarten. Örtliche Abweichungen sind möglich, wobei jedoch ein Unterschreiten von 5 MN/m² und ein Überschreiten von 20 MN/m² relativ unwahrscheinlich ist. Sande sind gut belastbar und gering setzungsempfindlich. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Tiefgründung auf Pfählen auszuführen ist.

Grundwasser steht in Form von ungespanntem einheitlichem Wasser oberflächennah an (mittlerer höchster Grundwasserstand – HGW im Durchschnitt 1 m unter Oberkante Gelände – OKG). Das markante Frühjahrshochwasser 1994 befand sich je nach Höhe der Geländeoberkante im Bereich des Kulturparks zwischen etwa 0,3 m und etwa 1,0 m unter OKG. Da das Niederschlagswasser nicht bzw. nur sehr begrenzt in das vorhandene Regenwassernetz abgeleitet werden kann, ist eine Rückhaltung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksfreiflächen bzw. eine Ableitung in das Grabensystem des Kulturparks zu konzipieren.

5.0 Planungsziel

Das bislang auf zwei Standorte aufgeteilte und damit in seiner Funktion eingeschränkte Sportgymnasium soll an einem Standort im Kulturpark zusammengefasst werden und einen, modernen Ansprüchen genügenden Neubau erhalten. Durch die günstige Lagebeziehung zu den bestehenden bzw. geplanten Sporeinrichtungen, zum Lessinggymnasium sowie zum Kulturpark sollen Synergieeffekte erzielt werden. Gleichzeitig soll mit einem Sportgymnasium an exponierter Stelle die Symbolik „Neubrandenburg – Stadt des Sports“ herausgearbeitet werden. Ebenso wird mit einem modernen, repräsentativen und gleichzeitig ökonomisch und ökologisch sinnvollen Gebäude das Ziel verfolgt, die regionale Bedeutung der Schule zu unterstreichen und der für die Stadt bedeutenden Nutzung eine angemessene Hülle zu geben.

Das Sportgymnasium ist ein Spezialgymnasium mit Realschulenteil. Es ist als dreizügiges Gymnasium mit einem Realschulzug in den Jahrgangsstufen 7 bis 10 konzipiert. Zwar sollte das Sportgymnasium erst am Ende der Orientierungsstufe in der Lage sein, die dritte gymnasiale Klasse in der 7. Jahrgangsstufe zu bilden, vorsorglich wird jedoch bereits in der 5. Jahrgangsstufe die Dreizügigkeit zu Grunde gelegt. Entsprechend dem 6. Gesetz zur Änderung des Schulgesetzes wird von einer Schulverweilzeit von zwölf Schuljahren ausgegangen.

Die Schule ist damit für ca. 670 Schüler und 45 Pädagogen ausgelegt. Der Raumbedarf der Unterrichtsräume wird mit ca. 3.000 m², der Verwaltungstrakt mit ca. 400 m² angesetzt. Hinzukommen Räume für Sondernutzungen (z.B. Archiv, Konferenzraum, Rückzugs- bzw. Einzelunterrichtsräume) sowie eine Küche und ein Multifunktionsraum mit Bühne (Mensa, Aula, Pausenhalle).

6.0 Planungskonzept

Das Planungskonzept des Bebauungsplans sieht die Umsetzung der Ergebnisse des Investorenwettbewerbes vor und soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Sportgymnasiums an diesem Standort sichern. Die folgenden Aspekte finden dabei in besonderem Maße Berücksichtigung:

- Zusammenlegung der zwei Schulstandorte an einen zentral gelegenen Standort. Dabei spielt die Nähe des neuen Sportgymnasiums zu den Sporteinrichtungen eine besondere Rolle, da hiermit der Wechsel für die Schüler von Einrichtung zu Einrichtung in möglichst kurzer Zeit zu bewältigen ist und keine Störungen im Unterrichts- bzw. Trainingsplan auftreten. Zudem ist die räumliche Nähe zum Lesinggymnasium wichtig, um ein unkompliziertes Wechseln der Schulgebäude in den Pausen zu erreichen. Dies ist für die Schüler im Falle der Belegung von Kursen an beiden Schulen von Bedeutung.
- Schaffung einer baulich-räumlich und nutzungstechnisch wahrnehmbaren Nutzung als Teilmaßnahme der Stärkung der Entwicklungsachse Innenstadt – Kulturpark – Tollensesee.
- Behutsame Einordnung eines kompakten Baukörpers in das Denkmal Kulturpark und Berücksichtigung des bestehenden "Skulpturengartens".
- Schaffung einer dem Kulturpark zugewandten Freifläche, welche multifunktional zu nutzen ist und den jetzigen Raum zwischen Parkplatz im Norden und "Haus des Sports"/ "Jahnsportforum" im Süden neu definiert.

6.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan sieht die Einordnung eines kompakten Baukörpers im südöstlich Teil des bestehenden Parkplatzes vor (Sondergebiet Schule). Auf 4 Vollgeschossen werden alle notwendigen Räumlichkeiten für ein Gymnasium mit ca. 670 Schülern untergebracht. Die äußere Kante des geplanten Baukörper verläuft im Süden parallel zur Schwedenstraße und beschreibt von der südwestlichen Ecke in Richtung Nordosten einen Bogen. Mit der Form und der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche werden die folgenden, insbesondere für die Freiraumstruktur und die Nutzung des Kulturparks wichtige Belange berücksichtigt.

1. Die Fläche des "Skulpturengartens" wird in das Schulgelände integriert, bleibt jedoch von Bebauung freigehalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Gestaltung und Aufwertung der bislang untergenutzten Fläche. Hier soll eine Parkanlage geschaffen werden, die sowohl für die Schülerinnen und Schüler als Aufenthaltsbereiche dienen, als auch für die allgemeine Öffentlichkeit nutzbar sind.
2. Die Stellung des Gebäudes ermöglicht es, die Teilflächen des bestehenden Parkplatzes in den Kulturpark zu integrieren. Die geschwungene Form verleiht dem Baukörper eine gewisse Leichtigkeit. Dadurch wird das Einfügen des Gebäudes in die „Parklandschaft“ ermöglicht. Der Gebäudekörper bildet eine Raumkante, die den Park trichterartig bis an das „Jahnsportforum“ heran führt. Der Baumbestand sowie eine entsprechende Freiraumgestaltung des dem Gebäude vorgelagerten Campusgeländes vermitteln zudem gestalterisch zwischen Bebauung und Park. Es entsteht eine „Pufferzone“.
3. Die Sichtachse vom Eingangsbereich des "Jahnsportforums" zur Marienkirche wird mit der Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück berücksichtigt.

4. Durch die kompakte Bauweise auf vier Vollgeschossen kann die Grundflächenzahl (GRZ) gering gehalten und die überbaubare Grundstücksfläche auf eine Teilfläche des bestehenden Parkplatzes beschränkt werden. Durch die Lage des Baukörpers wird die Bebauung der Schwedenstraße vom Campusbereich abgeschirmt. Diese ist insbesondere in Bezug auf eine Begrenzung der Lärmentwicklung in den Pausen, sowie vor Schulbeginn und direkt nach Schulschluss für die angrenzende Wohnbebauung von Bedeutung.
5. Es ist vorgesehen, die Stellplätze in einer Doppelreihe entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 194/1 (Schwedenstraße 20) und die Fahrradabstellanlage parallel zur Schwedenstraße anzuordnen. Die zum Norden in Richtung „Kulturpark“ orientierten Freiflächen bleiben somit von einer Bebauung freigehalten.

Es werden keine Nachbarschaftskonflikte erwartet. Die Einordnung einer Schule an diesem Standort ist als verträglich zu bezeichnen. Schulen sind in allgemeinen Wohngebieten gemäß Baunutzungsverordnung allgemein zulässig. Die städtebauliche Konzeption veranschaulicht der Gestaltungsplan unter Punkt 10.0 in der Anlage.

Das Vorhaben fügt sich gestalterisch in die denkmalpflegerische Konzeption des Kulturparks ein. Gemäß der in Auftrag gegebenen "Gartendenkmalpflegerischen Untersuchung und konzeptionellen Bewertung der denkmalgeschützten Freiflächen im Kulturpark" (2002) ist eine Aufhebung der Parkplatznutzung und eine Ergänzung der Bebauung entlang der Schwedenstraße bis zum „Jahnsportforum“ städtebaulich sinnvoll. Bei einer Nutzung für ein Sportgymnasium muss die Baufläche auf das südliche Parkplatzareal beschränkt bleiben, so die Grundaussagen des Gutachtens.

6.2 Grün- und Freiflächen

Da sich der Hochbau im Wesentlichen auf Teile der versiegelten Flächen beschränkt, kann die bestehende Freiflächenstruktur insgesamt aufgewertet werden. Der Grad der Versiegelung bleibt je nach Schulhofgestaltung in etwa gleich. Der zum Park hin orientierte „Campus“ besteht zum Teil aus befestigter Fläche und zum Teil aus Versickerungsflächen/Mulden.

Im Bestand gesichert werden die erhaltenswerten, den Parkplatz umgebenden Bäume, ebenso ein großer Teil des Baumbestandes des "Skulpturengartens". Im Rahmen der weiteren Freiflächenplanung ist zu prüfen, ob zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen weitere Bäume in das Schulgelände integriert werden können. Für insgesamt 18 Bäume auf dem Parkplatz sowie 2 Bäume entlang der Schwedenstraße wurde gem. § 27 Abs. 2 lNatG M-V die Erteilung einer Ausnahme vom Alleenschutz und damit eine Fällung beantragt.

Der „Skulpturengarten“ wird in die Schulkonzeption integriert und als „grüner Schulhof“ gestaltet. Dabei ist darauf zu achten, den bestehenden Zugang zum Hotelkomplex zu erhalten (behinderten gerechte Rampe). Der „Skulpturengarten“ wie auch der „Campus“ werden nicht eingefriedet. Die Schulhofflächen bleiben gleichzeitig Parkflächen und sollen für die Öffentlichkeit sowohl optisch wahrnehmbar bleiben als auch weiterhin allgemein zugänglich und nutzbar sein. Die Markierung der Grenzen der Schulhoffläche übernehmen Baumreihen, Entwässerungsgräben und Poller.

Das planerische Konzept sieht außerdem vor, den Campus mit den Freiflächen vor dem „Jahnsportforum“ und dem „Haus des Sports“ gestalterisch zu verbinden und eine platzartige Situation zu schaffen (siehe Gestaltungsplan unter Punkt 10.0 in der Anlage).

Die Lage des geplanten Baukörpers sowie die Gestaltung der Freiflächen berücksichtigen die Wegebeziehung zwischen der Innenstadt und dem Stargarder Tor über die Parkpromenade zur Stadthalle, dem „Badehaus“ und dem Tollensesee. Bereits jetzt überqueren Fußgänger den Parkplatz, um in Richtung

Parkstraße zu gelangen. Dies wird mit dem offenen Schulhofkonzept auch weiterhin möglich sein. Mit der Gestaltung der Schulhofflächen und des Bereiches zwischen Schulgebäude und „Jahnsportforum“ soll diese Verbindung attraktiv und sicher werden.

6.3 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Standortes erfolgt über eine Zufahrt in der Schwedenstraße. Diese führt zum Schulparkplatz. Die Belieferung und Entsorgung der Schule findet ebenfalls hierüber statt. Die Lesingstraße soll keine wesentlichen zusätzlichen Erschließungsfunktionen übernehmen, da sie den Kulturpark mit seinen Wegen quert.

Der Schulparkplatz ist für 34 Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Er wird im südöstlichen Teil des Grundstücks zwischen Baukörper und der Grenze zu den privaten Grundstücksnachbarn eingeordnet. Die Anzahl der Stellplätze orientiert sich an den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Demnach wird Folgendes zum Ansatz gebracht: 1 Stellplatz je 25 Schüler (= 27 Stellplätze). Zuzüglich ist 1 Stellplatz je 5 bis 10 Schüler über 18 Jahre zu realisieren. Angenommen werden ca. 70 Schülerinnen und Schülern im 13. Jahrgang, von denen angenommen wird, dass sie alle das 18. Lebensjahr vollendet haben. Da entsprechend dem 6. Gesetz zur Änderung des Schulgesetzes eine Verkürzung der Regelschulzeit von 13 auf 12 Jahre vorgesehen ist und der Anteil der über 18-jährigen Schülerinnen und Schüler deutlich sinken wird, wird für diesen Personenkreis der untere Wert, also 7 Stellplätze, angesetzt. Damit wird die Anzahl der herzustellenden Stellplatzflächen ($27+7=34$) als ausreichend angesehen. Bislang stehen dem Sportgymnasium ca. 30 Stellplätze zur Verfügung.

Im Bedarfsfall (z.B. bei Sonderveranstaltungen) können Parkmöglichkeiten am Jahnsportforum, an der Stadthalle, am Windbergsweg sowie auf dem Großparkplatz „Am Stargarder Tor“ genutzt werden.

Vor dem Schulgebäude entlang der Schwedenstraße ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche - und damit ohne eigene flächenhafte Festsetzung - die Fahrradabstellanlage vorgesehen. Diese ist in etwa für 250 Fahrräder ausgelegt. Die Lage gewährleistet die Herstellung einer gewissen Öffentlichkeit. Zwischen Straße und Schulgebäude ist die Anlage gut einsehbar. Die Gefahr von Diebstahl und Vandalismus wird somit gesenkt.

6.4 Technische Infrastruktur

Es liegen alle wichtigen Medien am Grundstück an der Schwedenstraße an. Die Versorgung der Schule mit der notwendigen technischen Infrastruktur ist wie folgt vorgesehen:

Elektrizität

Die Entnahme aus dem städtischen Stromkabelnetz erfolgt vom bestehenden Kabelverteiler am vorhandenen Parkplatz (Annahme: Anschlussleistung 60 kW).

Erdgas

Das Schulgebäude wird an die im südlichen Gehweg der Schwedenstraße verlegte Hochdruckleitung PE-HD 160 mit einer Anschlussleitung PE-HD 100 angeschlossen. Es wird mit Erdgas beheizt (Annahme: Anschlussleistung 500 kW für Heizung und Kochzwecke).

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch einen Anschluss an die in der Schwedenstraße liegende Trinkwasserleitung PE-HD 125 mit einer Anschlussleitung PE-HD 63 (Annahme: Spitzenleistung 3,5 l/s) gewährleistet.

Feuerlöschwasserbedarf

Es besteht ein Gesamtbedarf an Löschwasser von 96 m³/h. Der Grundbedarf kann über die beiden vorhandenen Hydranten südlich des Parkplatzes gedeckt werden (ca. 48 m³/h). Die darüber hinaus gehende Menge kann den Löschwasserbrunnen am Jahnsportforum entnommen werden, so dass der Gesamtbedarf gedeckt ist.

Schmutzwasserentsorgung

Es wird ein Anschluss als Freigefälleleitung an den Sammler Schwedenstraße zwischen den Schächten S 2654 und S 2655 hergestellt.

Regenwasser

Eine Ableitung in das vorhandene Leitungsnetz ist nicht möglich. Es wird daher eine Rückhaltung/Versickerung auf den Grundstücksfreiflächen bzw. eine Ableitung in das Grabensystem des Kulturparks konzipiert.

Telekom

Erforderliche Anschlüsse an das öffentliche sowie an das stadt eigene Telefonnetz sind möglich. Leitungen liegen in der Schwedenstraße (öffentliches Netz) sowie an der Kreuzung Neustrelitzer Straße/Schwedenstraße (stadteigenes Netz).

7.0 Umweltbericht

7.1 Beschreibung der Festsetzungen

7.1.1 Angaben zum Standort

Das Planungsgebiet befindet sich am Südrand des Kulturparks in der Schwedenstraße am Standort des jetzigen Parkplatzes Schwedenstraße. Näheres zum Standort unter Punkt 4.2 „Bestandsbeschreibung und -bewertung“.

7.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Auf der insgesamt ca. 1,8 ha großen Fläche soll ein Schulgebäude mit entsprechenden Freiflächen für ca. 670 Schüler errichtet werden. Näheres zum Vorhaben unter Punkt 5.0 „Planungsziel“.

7.1.3 Darstellung der wesentlichen Festsetzungen

Die städtebauliche und grünordnerische Struktur des Planungsgebietes wird im Wesentlichen durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen geregelt:

- Art der Nutzung: Sondergebiet mit der ausschließlichen Nutzungsart „Schule“, weiterhin Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage
- Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche: Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 an den kompakten, vier Vollgeschossen umfassenden Baukörper, dieser wird mit mittels Baugrenzen (= überbaubare Grundstücksfläche) in seiner Lage fest bestimmt
- Stellplätze: Notwendige Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu realisieren
- Verkehrsflächen: Die anliegende Schweden- bzw. Lessingstraße ist in den Geltungsbereich aufgenommen, eine Ordnung der Verkehrsflächen im Bereich der Kreuzung Park-, Lessing- und Schwedenstraße innerhalb der Bebauungsplangrenzen wird dadurch möglich. Eine Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen
- Grünordnung: Weitgehende Festsetzung des Baumbestandes, Regelung von Neu- bzw. Ersatzpflanzungen sowie Festsetzung von Versickerungs- bzw. Rückhalteflächen für das Niederschlagswasser

Weitere Festsetzungsgegenstände unter Punkt 8.0 „Planinhalt und Festsetzungen“.

7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

7.2.1 Bestandbeschreibung

Eine Beschreibung der derzeitigen Bestandssituation kann Punkt 4.0 „Bestandssituation des Planungsgebietes“ entnommen werden.

7.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Im Folgenden wird die Situation aller relevanten Schutzgüter im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschrieben:

Mensch

Für den Menschen sind im wesentlichen wohnumfeldabhängige Faktoren bestimmend. Auf Grund der Lage innerhalb des Bereiches des Kulturparks, welcher stadtweite Bedeutung hat, ist insbesondere der Belang der Erholung und des Freizeitwertes zu nennen.

Die Wohnbevölkerung der Schwedenstraße hat mit der Nähe zum Kulturpark eine hochwertige Grünanlage in ihrer direkten Nachbarschaft. Die Flächen des Geltungsbereiches bestehen jedoch zu zwei Dritteln aus voll versiegelter Parkplatzfläche. Der dadurch induzierte Verkehr wirkt sich störend auf die Wohnqualität aus. Für das Schutzgut „Mensch“ ergibt sich durch den Parkplatz insoweit ein positiver Aspekt, als die gewerblichen Nutzer bzw. die Nutzer und Besucher der gewerblichen und sportlichen Einrichtungen im Bereich Schwedenstraße Parkmöglichkeiten vorfinden.

Der gesamtstädtische Freizeit- und Erholungswert des Kulturparks ist sehr hoch einzuschätzen. Sowohl die Flächen des Parkplatzes als auch die Flächen des „Skulpturengartens“ sind im Sinne einer Erholungsnutzung jedoch kaum wirksam. Der „Skulpturengarten“ ist als solcher nie vollendet worden. Lediglich ein Kunstobjekt ziert die Fläche. Sie ist zu klein und zwischen Parkhotel und Parkplatz ungünstig gelegen. Eine nennenswerte Nutzung dieser Fläche (z. B. als Liegewiese) findet daher nicht statt. Prägend ist die zentral auf der Wiese stehende, abgestorbene Eiche.

Fauna, Flora und Landschaft

Der voll versiegelte Parkplatz ist von erhaltenswertem Baumbestand umgeben. Der „Skulpturengarten“ ist wiesenartig gestaltet und Süd- und Westrand mit Bäumen bestanden. Der alte Baumbestand sowie die zentral auf der Wiese stehende abgestorbene Eiche sind landschaftsbildprägend und erlebbarer Teil des Kulturparks. Zu schützende Biotope sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Baumbestände entlang der Parkpromenade sowie entlang der Schwedenstraße aber auch auf der Parkplatzfläche sind als Allee einzustufen.

Die Avifauna des Kulturparks wird seit etwa 1990 durch die Fachgruppe „Ornithologie“ dokumentiert. Demnach besitzt der Kulturpark für eine Vielzahl von allgemein in Gärten und Parks verbreiteten Vogelarten und hat als Lebensraum eine große Bedeutung. Die Abundanz bzw. Brutdichte ist als relativ hoch einzuschätzen.

Boden

Der Geltungsbereich ist zu zwei Dritteln versiegelt. Es herrschen Moormächtigkeiten (Torfe) von 3 bis 5 m vor. Der vorhandene Moorkörper wird im Wesentlichen aus mäßig zersetzten Schilf- und Seggentorfen gebildet. Im Bereich der Straßen, Wege und des Parkplatzes sind die Niedermoorböden von anthropogenen Aufschüttungen überlagert.

Wasser, Luft/klimatische Faktoren

Innerhalb des Geltungsbereiches steht das Grundwasser oberflächennah an. Eine dezentrale Verbringung des Regenwassers ist jedoch über eine Versickerung in der Untergrund möglich.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb einer bestätigten Trinkwasserschutzzone.

Stadtklimatisch ist die zu beplanende Fläche kaum von Bedeutung. Der Kulturpark insgesamt besitzt klimaökologisch als Frischluftdurchflussgebiet eine sehr große Bedeutung.

Kultur- und Sachgüter

Der Kulturpark ist als Denkmal der Stadt Neubrandenburg von herausragender Bedeutung. Er hat als solcher sowohl geschichtliche, wissenschaftliche als auch künstlerische Bedeutung. Die geschichtliche Bedeutung liegt in der besonderen Entstehungsgeschichte als Parkanlage aus der Ära sozialistischen Aufbaus nach dem Krieg. Darüber hinaus ist die Ablesbarkeit der Uferpromenaden aus dem frühen 19. Jahrhundert, sowie des Stadtparks aus der Zeit der städtebaulichen Erweiterung zu Beginn des 20. Jahrhunderts bestimmend für den Kulturpark.

Seine wissenschaftliche Bedeutung liegt darin, dass er als einziger „Kulturpark“ in Mecklenburg-Vorpommern gilt und damit ein herausragendes Beispiel für diese Art von Parks gilt, deren Planungsgeschichte noch aufzuarbeiten ist.

Die künstlerische Bedeutung und die Bedeutung für das Stadtbild besteht im Wechselspiel zwischen kleinteilig gestalteten Themengärten an den Parkrändern und den großzügigen Parkräumen, die den Tollensesee und die Innenstadt miteinander verbinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im südlichen Randbereich des Parks. Das Parkplatzareal ist dabei aus stadtgestalterischer Sicht als Missstand zu werten. Der "Skulpturengarten" als Grünfläche ist nur Ansatzweise als Themengarten gestaltet und beherbergt lediglich eine Plastik. Diese ist im östliche Grundstücksrand platziert und von der Parkpromenade kaum wahrzunehmen. Wege erschließen die Grünfläche nicht.

Optisch erscheint der Parkplatz Schwedenstraße nicht als Bestandteil des Kulturparks. Vielmehr wirken die Parkpromenade sowie die räumlich wirksame Baumreihe entlang dieses Weges als Parkrand.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Tollenseniederung. Es ist mit Bodenfunden zu rechnen, welche dem "Mooropferplatz Tollenseniederung" zu zurechnen sind. Dies ergibt sich aus den Erfahrungen mit Bauvorhaben in der Umgebung. Entlang der ehemaligen Furten und Wege durch das moorige Gelände hat es immer wieder Funde gegeben. Dabei handelte es sich jeweils um Einzelfunde, wie z.B. Werkzeuge. Flächenhafte Funde wie beispielsweise Reste von Siedlungsarealen sind auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht zu erwarten.

7.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

7.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens beziehen sich auf den hochbaulichen Eingriff in den Denkmalsbereich des Kulturparks. Ebenso wird mit dem Bau des Schulgebäudes in das Landschaftsbild eingegriffen. Durch die Lage der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche am Rand des Kulturparks sowie die Ausrichtung des geplanten Baukörpers sind klimatische Auswirkungen nicht zu erwarten. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist als gering zu bewerten. Dennoch sind Baumfällungen nicht zu vermeiden. Sowohl die beiden zu fallenden Linden an der Schwedenstraße als auch insgesamt 18 Bäume auf der Parkplatzfläche befinden sich innerhalb oder aber direkt neben der überbaubaren Grundstücksfläche und sind daher nicht in die Planung zu integrieren. Alle diese 20 Bäume werden gem. Landesnaturschutzgesetz als Alleebäume eingestuft. Der gem. § 27 lNatSchG M-V notwendige Ausnahmeantrag zur Fällung dieser Alleebäume wurde gestellt. (siehe Punkt 9.1 "Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung").

Der Wegfall des Parkplatzes Schwedenstraße (180 Stellplätze) führt zu Umverteilungen des ruhenden Verkehrs auf die umliegenden Stellplatzanlagen (z.B. Stadthalle, "Am Stargarder Tor", Windbergsweg). Eine möglicherweise dadurch auftretende Entlastung des Verkehrs auf der Schweden- bzw. Lessingstraße wird zwar vermutet, lässt sich jedoch nicht sicher vorhersagen. Unter der Annahme, dass sich entgegen der Vermutung durch die Verlagerung der Stellplätze keine Verringerung des Verkehrs einstellt, lässt sich die folgende Aussage treffen: Die Schulnutzung mit ca. 34 Stellplätzen führt zu einer marginalen Zunahme der Verkehrsbelastung. Die bereits bestehende zerschneidende Wirkung der Lessingstraße wird sich daher kaum verändern. Entsprechend wird auch die Erholungsfunktion des Kulturparks nur unwesentlich beeinträchtigt.

7.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Der Eingriff in den Denkmalsbereich wird durch die folgenden Maßnahmen minimiert:

- Festsetzung einer relativ kleinen überbaubaren Grundstücksfläche und damit einer kompakten Bauweise. Dadurch wird die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Es entsteht ein Gestaltungsspielraum, der für die Entwicklung der Freiflächen im Sinne des Denkmalwertes des Parks genutzt werden kann.
- Lage der überbaubaren Grundstücksfläche befindet sich im südlichen bzw. östlichen Teil des bestehenden Parkplatzes. Damit tritt der geplante Baukörper hinter der bereits vorhandenen optischen Parkgrenze (Baumreihe) zurück. Der dem Schulgelände vorgelagerte Platz und Hauptschulhofbereich („Campus“) fungiert als „Pufferzone“ zwischen Park und Schulgebäude.
- Der erhaltenswerte Baumbestand wird weitgehend gesichert.
- In die Fläche des "Skulpturengartens" wird baulich nicht eingegriffen. Er wird Bestandteil der Freiflächen der Schule und als grüner, ruhiger Teil des Schulgeländes ausgestaltet. Dabei bleibt er offen und öffentlich zugänglich gestaltet (öffentliche Parkanlage). Der Begriff "Skulpturengarten" kann konzeptionell aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Eine Integration dieses Themas in den Unterricht ist möglich. Insgesamt kann dies zu einer Aufwertung des Themengartens führen.
- Die geschwungene Form des Baukörpers in der Orientierung hin zum Park verhindert eine massive Wirkung des Baukörpers.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die folgenden Maßnahmen vermindert:

- Der erhaltenswerte Baumbestand wird festgesetzt und damit gesichert. Verdeckt oder gar versteckt werden soll das Schulgebäude nicht. Es soll vielmehr nach außen seine lokale und regionale Bedeutung ausstrahlen, raumwirksam werden und sich dabei in die Umgebung einfügen. In der Nachbarschaft zum "Parkhotel", dem "Haus des Sports" und dem „Jahnsportforum“ gelingt dies dem geschwungenen Baukörper in sehr guter Weise.
- Die geschwungene Form des Baukörpers in der Orientierung hin zum Park verhindert eine massive Wirkung des mit 4 Vollgeschossen versehenen Baukörpers.
- Die Lage des Baukörpers berücksichtigt die Sichtachse vom "Jahnsportforum" zur Marienkirche in der Innenstadt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die folgenden Maßnahmen vermindert:

- Begrenzung der Bauflächen auf einen Teil der Grundstücksflächen (kompakte Bauweise). Damit wird eine Begrenzung der Versiegelung von Flächen erreicht.
- Der Baumbestand wird im wesentlichen gesichert. Bestehende Grünflächen bleiben erhalten und werden als Teil der Schulhofflächen gestalterisch aufgewertet.

Der Eingriff in das Bodendenkmal wird durch die folgenden Maßnahmen vermindert:

- Begrenzung der Bauflächen auf einen Teil der Grundstücksflächen (kompakte Bauweise).
- Als Gründungsart ist die Bohrpfahlgründung vorgesehen. Zudem kommt es möglicherweise zu Bodenaufschüttungen, so dass im günstigen Fall nicht für die gesamte überbaubare Grundstücksfläche mit den darunter vermuteten Bodendenkmalen archäologische Untersuchungen notwendig werden.

7.3.3 Kompensationsmaßnahmen

Insbesondere die Gestaltung der Schulhöfe und damit die Entsiegelung des Parkplatzareals trägt zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft bei. Teilflächen werden als Flächen für die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt. Außerdem werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen festgesetzt.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen beziehen sich im wesentlichen auf die Neupflanzung von Alleebäumen. Dazu sind innerhalb des Geltungsbereichs vier Baumstandorte entlang der Schwedenstraße festgesetzt. Alle weiteren Ersatzpflanzungen erfolgen an einem Standort außerhalb des Geltungsbereichs. Es wird eine lückige bis aufgelöste Lindenallee entlang des Fuß- und Radwegs, welcher die Wismutstraße mit der Steinstraße in Fritscheshof verbindet, durch Baumpflanzungen ergänzt.

7.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Insgesamt werden durch die baulichen Maßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erwartet.

Der bauliche Eingriff in den Denkmalsbereich Kulturpark ist zwar nicht vollständig zu kompensieren, wird aber auf Grund seiner Lage und seiner Form als verträglich eingestuft. Die sensiblen Bereiche werden von der Bebauung freigehalten, der jetzige bauliche und nutzungstechnische Missstand des Parkplatzes Schwedenstraße wird deutlich aufgewertet. Die Auswirkungen bezüglich des Verkehrsaufkommens lassen sich nicht genau vorhersagen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Verkehr nicht wesentlich zunehmen wird und es zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen kommen wird.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist auf Grund der Massivität des 4-geschossigen Gebäudes ebenfalls nicht auszugleichen. Aber auch hier wird mit der Bauform, der Lage des Gebäudes sowie der Sicherung des Baumbestandes die Wirkung erheblich gemindert. Die bauliche Umgebung ist durch Großformen gekennzeichnet, so dass sich das Vorhaben städtebaulich einfügt.

Die Teilentsiegelung des Parkplatzareals, Baumpflanzungen und eine entsprechende Gestaltung der Gesamtfläche führen dazu, dass der Eingriff in Natur und Landschaft voll ausgeglichen wird.

7.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Weitere städtebauliche Lösungsvarianten wurden im Zuge des Wettbewerbsverfahrens geprüft, dessen Siegerentwurf die Grundlage für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist. Der Standort des geplanten Schulgebäudes im südöstlichen Bereich des Parkplatzes wird als der für die Belange des Denkmalschutzes verträglichste Lösung angesehen. Auch die Kompaktheit des Baukörpers und damit die Überbauung einer relativ geringen Grundstücksfläche sprechen für die ausgewählte Variante.

7.6 Zusammenfassung

Das konkrete Vorhaben des Schulneubaus für das Sportgymnasium fügt sich in die Umgebung ein. Dies gilt auch in Bezug auf den sensiblen Denkmalsbereich. Auch wenn der Eingriff bezüglich der Belange des Denkmalschutzes nicht ausgleichbar ist, so findet doch im Vergleich zum Ist-Zustand eine deutliche Aufwertung statt. Das Gebäude selbst wird durch seine Lage seiner Form keine erdrückende Wirkung auf die nördlich angrenzenden Flächen des Parks haben. Eine entsprechende Freiflächengestaltung der vorgelagerten von Schulhofflächen („Campus“) und dem grünen „Skulpturengarten“ als ruhigen Bereich des Schulhofes führt zu einer Aufwertung der Freiflächengestaltung. Insgesamt widerspricht die Planung nicht wesentlich der denkmalpflegerischen Zielstellung für den Kulturpark. Das geplante Sportgymnasium fügt sich lt. des in Auftrag gegebenen Gutachtens („Untersuchung und konzeptionelle Bewertung der denkmalgeschützten Freiflächen im Kulturpark“, 2002) in die gartendenkmalpflegerische Analyse und Konzeption des „Kulturparks“ gestalterisch ein.

8.0 Planinhalt und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan soll das Wettbewerbsergebnis zum Sportgymnasium planungsrechtlich gesichert werden. Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungsinhalte aufgeführt und erläutert.

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Sondergebiet „Sport/Freizeit/Messe – Sportgymnasium“ dient der planungsrechtlichen Sicherung des Neubaus des Sportgymnasiums Neubrandenburg. Die festgesetzte Parkanlage schützt die in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hinein reichenden Flächen des Kulturparks vor einer Umnutzung.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und die Festsetzung von 4 Vollgeschossen entspricht dem Rahmen, der für die Unterbringung der geplanten Schülerzahlen auf dem ca. 1,8 ha großen Grundstück notwendig ist.

Zwar soll der Anteil der versiegelten Grundstücksflächen gering gehalten werden, jedoch ist der Funktion eines Schulhofes Rechnung zu tragen und eine zweckentsprechende Nutzung zu gewährleisten. Aus diesem Grund darf dieser Wert gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

8.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

8.2.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen definiert. Die Lage des Baukörpers wird somit präzise im östlichen Teil des bestehenden Parkplatzes bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird damit klein gehalten.

8.2.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten, ebenso die überdachte Fahrradabstellanlage. Ungewollte Nutzungen auf anderen Teilflächen und damit Beeinträchtigungen in der Freiflächengestaltung werden somit verhindert.

8.2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb des Geltungsbereiches zu steuern und damit Beeinträchtigungen in der Freiflächengestaltung zu verhindern, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

8.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der östliche Teil des Schulgelände wird als öffentliche Parkanlage festgesetzt („Skulpturengarten“). Somit wird seine öffentliche Nutzung beibehalten und den Vorgaben aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprochen. Es ist bei der Gestaltung der Parkanlage darauf zu achten, den bestehenden behinderten gerechten Zugang (Rampe) zum Parkhotel zu integrieren.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Neben dem Erhalt der in der Planzeichnung markierten erhaltenswerten Bäume werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

8.4.1 Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

An den in der Planzeichnung markierten Standorten sind Ergänzungspflanzungen festgesetzt. Es sind Winterlinden (*Tilia cordata*) zu pflanzen.

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „4“ wird eine zu bepflanzende Fläche festgesetzt (flächiges Pflanzgebot). Da die Lage der unterirdischen Versorgungsleitungen in diesem Bereich nicht hinreichend geklärt ist, soll erst nach einer genauen Erkundung vor Ort festgelegt werden, welche Art und welchen Umfang diese Bepflanzung haben soll.

Um Schädigungen am erhaltenswerten Baumbestand zu verhindern (z.B. zu kleine Baumscheiben, Schädigungen im Zuge der Bauarbeiten aber auch zu starke Vernässung im Bereich der Flächen für die Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser) wird unter Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen bestimmt, dass eine Versiegelung des begrünten Wurzelraumes zu erhaltender Bäume weitgehend zu vermeiden ist. Ebenso sind Schädigungen im Wurzelbereich zu vermeiden. Konkrete Maßnahmen sind der DIN 18920 („Schutz des Wurzelbereiches beim Aushub von Gräben oder Baugruben sowie bei Belägen“) zu entnehmen.

8.4.2 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der Flächen „1“ bis „3“ befindet sich wertvoller Baumbestand, der zu sichern ist. Dort sind die erhaltenswerten Bäume dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf der mit „2“ gekennzeichneten Fläche sind ergänzende, parktypische Baumpflanzungen vorzunehmen, um insbesondere entlang der Geltungsbereichsgrenze eine abschirmende Wirkung zu den Nachbargrundstücken zu erzielen. Hier ist Flächenpotenzial vorhanden, um Ergänzungspflanzungen Sinne der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen (siehe Punkt 9.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung).

8.5 Maßnahmen und Flächen für das Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Ableitung des Niederschlagswassers in das vorhandene Regenwassernetz nicht möglich. Es ist daher eine Versickerung auf den Grundstücksfreiflächen bzw. eine Ableitung in das Grabensystem des Kulturparks zu konzipieren. Die Funktion ist nachzuweisen. Aus diesem Grund werden auf mehr als 2000 m² Flächen für die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt. Dabei werden die bereits vorhandenen Gräben in die Planung mit einbezogen.

8.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die anliegenden Straßenräume werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Dabei ist die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen. Maßnahmen, die der Verkehrsberuhigung und der Verkehrssicherheit im Bereich des Schulgeländes dienen, sind außerhalb des Regelungsbereiches dieses Bebauungsplanes anzuordnen.

Das planerische Ziel der Bildung eines gestalterisch und funktional integrierten Bereiches bzw. die Ausbildung eines Platzes zwischen dem Eingangsbereich des "Jahnsportforums" und dem Eingangsbereich der Schule soll im Zuge der weiteren Planung vertiefend untersucht werden und bleibt außerhalb der getroffenen Festsetzungen. Hier ist eine intelligente Lösung erforderlich, welche die Belange sämtlicher Verkehrsteilnehmer berücksichtigt. In diesem Bereich treffen nicht nur Lessing-, Schweden- und Parkstraße aufeinander, hier queren auch Fußgänger in erheblicher Anzahl den Straßenraum.

8.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

Die Schulhofflächen sind auf Grund ihres räumlichen Bezuges zu den Flächen des Kulturparkes öffentlich zugänglich zu gestalten. Der „Skulpturengarten“ soll weiterhin Teil des Kulturparks bleiben und von der Öffentlichkeit wahrgenommen und genutzt werden (öffentliche Parkanlage). Über die Schulhofflächen verläuft zudem die Wegeverbindung Stargarder Tor/InnenstadtParkstraße/See. Einfriedungen als Hecken, Mauern oder Zäune sind daher unzulässig.

9.0 Maßnahmen und Bilanzierungen

9.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung der Planung erfordert einen baulichen Eingriff. Dieser ist gemäß § 1a BauGB durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Um den Umfang der Maßnahmen zu bestimmen, werden die Flächen und ihre Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches erfasst, bewertet und der geplanten Flächennutzung gegenübergestellt.

a) Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus folgenden Nutzungstypen zusammen:

Flächenbilanz – Bestand:

Gehölzflächen	2.500 m ²
Rasen mit Solitärgehölzen	3.300 m ²
Straßenbäume, Begleitgrün	1.700 m ²
Kfz-Parkplatz, mit Betonplatten versiegelt	7.800 m ²
Straßen, asphaltiert	2.300 m ²
Sonstige Wege	600 m ²

Flächenbilanz – Planung:

Versickerungsflächen, Gräben	2.200 m ²
Gehölzflächen	2.500 m ²
Schulhof, begrünt	2.500 m ²
Schulhof, versiegelt	3.900 m ²
Gebäude, Vorplatz	4.800 m ²
Straßen, asphaltiert	2.300 m ²

Abgrenzung von Wirkzonen - Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bis auf verbleibende Gehölzflächen in die Wirkzone 1 eingeteilt. Verbleibende Gehölzflächen und Rasenflächen mit Solitärgehölzen (ehem. „Skulpturengarten“) werden aufgrund der zu erwartenden stärkeren Frequentierung und der damit verbundenen größeren Störung für Brutvögel und einer intensiveren Pflege in die Wirkzone 2 eingeteilt.

Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Weil für das Bauvorhaben der vorhandene Kfz-Parkplatz in Anspruch genommen wird und die Schwenstraße und Schillerstraße an das Vorhabensgebiet unmittelbar angrenzen, ist ein Korrekturfaktor von 0,75 anzusetzen (ausgenommen Alleebäume).“

b) Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Ermittlung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Nutzungstypen

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust – Wirkzone 1)				
Nutzungstyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor	Flächenäqui- valent in m ²
Parkplatz (Betonplat- ten)	7.800	0	0 x 0,75	0
Straßen, asphaltiert	2.300	0	0 x 0,75	0
Sonstige Wege	600	0	0 x 0,75	0
Beseitigung von Ge- hölzflächen	1.250	3	4 x 0,75	3.750
Beseitigung von Straßenbäumen (2 Stück)	100	3	2	200
insgesamt:				3.950

Biotopbeeinträchtigung (Wirkzone 2)					
Nutzungstyp	Flächenbeeinträchti- gung in m ²	Wertstufe	Kompensations- erfordernis	Wirkungs- faktor	Flächenäqui- valent in m ²
Rasen mit Solitär- gehölzen	3.300	2	2	0,1	660
Verbleibende Ge- hölzflächen	1.250	3	4	0,1	500
Insgesamt:					1.160

Die Berücksichtigung von Sonderfunktionen entfällt.

Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs insgesamt: 3.950 m^2
 $+ 1.160 \text{ m}^2$
 5.110 m^2

geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahme					
Nutzungstyp	Fläche (in m ²)	Wert- stufe	Kompensationswertzahl 1	Wir- kungsfak- tor	Flächen- äquivalent in m ²
Gehölzflächen, neu	1150	1	1,5	0,75	1293,75
Anpflanzen von Straßenbäumen im B-Plangebiet (4 St. x 25 m ²)	100	2	2	1	200
Versickerungs- flächen	1.400	1	1,5 (0,5 Zuschl. für Entsiegelung)	0,75	1575
Zu ersetzende Gehölze (i.d.R. als Alleebäume)	(ca. 45 Stück x 25 m ² , die genaue Anzahl ist noch zu ermitteln) ca. 1125	2	2	1	2250
insgesamt:					5318,75

Bilanzierung:

Kompensationserfordernis: $- 5.110 \text{ m}^2$
 Kompensationsmaßnahmen $+ 5.318,75 \text{ m}^2$
 $+ 208,75 \text{ m}^2$

c) Ergebnis

Das Kompensationserfordernis hinsichtlich der Versiegelung von Flächen wird voll erfüllt. Der Anteil der versiegelten Flächen der Planung bleibt im Vergleich zum Bestand in etwa gleich. Der Eingriff besteht primär in der Beseitigung von Einzelbäumen und Gehölzpflanzungen. Die Anzahl zu ersetzender Bäume ist durch die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg und durch den Erlass zur Neupflanzung von Alleen und Einseitigen Baumreihen M-V geregelt. Mit der Umsetzung dieser Bestimmungen und der grünordnerischen Festsetzungen wird der Eingriff vollständig kompensiert. Die genaue Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird bestimmt durch die Regelungen der Gehölzschutzsatzung (Ersatzpflanzungen bei Baumfällungen) sowie des Landesnaturschutzgesetzes (Ersatzpflanzungen bei Baumfällungen in einer Baumreihe/Allee). Die erforderlichen Ersatzpflanzungen für die Fällung von 20 Alleebäumen können aus Mangel an geeigneten Flächen nicht innerhalb des Geltungsbereiches untergebracht werden. Es wird eine lückige bis aufgelöste Lindenallee entlang des Fuß- und Radwegs, welcher die Wismutstraße mit Steinstraße in Fritscheshof verbindet, durch Baumpflanzungen ergänzt.

9.2 Bauerrichtungsvertrag

Der Errichtung des Sportgymnasiums und damit die Umsetzung des Bebauungsplanes liegt ein Bauerrichtungsvertrag zu Grunde. Mit diesem Vertrag überträgt die Stadt Neubrandenburg die betriebs- und schlüsselfertige Erstellung des Bauvorhabens einem Dritten. Die vertraglichen Regelungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

9.3 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die folgenden Flächen festgesetzt:

Gesamtfläche: ca. 1,8 ha

davon

- überbaubare Grundstücksfläche (inkl. Stellplatzflächen): 0,45 ha
- Verkehrsfläche (öffentliche Straßen): 0,23 ha
- Schulhoffläche (inkl. Parkanlage): 1,12 ha

davon

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen: 0,20 ha
- Flächen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser: 0,22 ha
- sonstige Schulhofflächen: 0,70 ha

