



Bebauungsplan Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost –, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 05.01.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ortsteilvertretung Innenstadt (OTV In)	Beratung	10.01.2024	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	16.01.2024	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	29.01.2024	Ö
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	22.02.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost – wie folgt:

1. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost -, Beschluss-Nr. B586-21/17 vom 17.07.2017, wird die Plangrenze des Aufstellungsbereiches geändert und die Abgrenzung wie im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost - (Anlage 1) beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost - (Anlage 1) sowie dessen Begründung (Anlage 2) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost - (Anlage 1) sowie dessen Begründung (Anlage 2) sind gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 2, Absatz 3 Satz 1 und § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 3, Absatz 3 und § 4 Absatz 2 BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost -, einschließlich dessen Begründung, zu beteiligen.
5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost – (Anlage 1) und dessen Begründung (Anlage 2) ist ortsüblich bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen.

Sachdarstellung

Der ca. 2,5 ha große Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich nördlich der Osnabrücker Straße im Bereich des ehemaligen Kraftwagen-Ausbesserungswerkes (KAW), grenzt direkt an den Bebauungsplan Nr. 98 - KAW-Gelände - und überlagert sich mit diesem zum Teil. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasste der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 1,8 ha. Auf Grund erfolgter Änderungen in der Planung sowie zur Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes im öffentlich-rechtlichen Sinne wurde der Geltungsbereich erweitert und die öffentlichen Verkehrsflächen

„Burgstraße“ und „Bahnhofstraße“ zum Teil in das B-Plan-Gebiet mit einbezogen, wodurch sich die Fläche des Geltungsbereiches auf ca. 2,5 ha vergrößert hat. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Zurzeit liegt diese Fläche brach.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Besitz eines privaten Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Gebäudes für einen Fahrradmarkt und ein Fitnessstudio, mehrerer Wohngebäude sowie eines Parkhauses und einer ebenerdigen Parkplatzanlage. Darüber hinaus beabsichtigt der Vorhabenträger ein Gebäude für einen Biosupermarkt zu errichten. Da vorwiegend Gewerbe und Wohnen untergebracht werden sollen, entspricht dieses Vorhaben dem Flächennutzungsplan, der für den zentralen Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche (M) und für den nordöstlichen Bereich eine Wohnbaufläche (W) ausweist.

An der südwestlichen Grenze des Plangebietes soll ein Gebäuderiegel in abweichender Bauweise errichtet werden und als städtebauliche Dominante fungieren. Der Gebäuderiegel soll lärmabweisend für die nördlich geplanten Wohnbauflächen wirken und i. V. m. einer geplanten Lärmschutzanlage in Form einer Lärmschutzwand ausreichenden Schallschutz vor dem von der Bahntrasse ausgehenden Verkehrslärm gewährleisten. Die geplanten Wohngebäude nördlich des Lärmschutzriegels sollen in offener Bauweise errichtet werden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich untersucht. Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen ist eine fuß- und radläufige Anbindung an den bestehenden Fuß- und Radweg zwischen der Unterführung der Bahnanlagen und der Baustraße/Burgstraße vorgesehen. Darüber hinaus sollen mit den geplanten Erschließungsanlagen die im Mobilitätskonzept des Rahmenplans „Innenstadt/ Fleischervorstadt“ vorgesehenen Fuß- und Radwegverbindungen von der Pfarrer-Wachsmann-Straße bis zur Burgstraße, von der Wiesenstraße bis zum KAW-Gelände (Einkaufszentrum „Gleis 4“) sowie von der Burgstraße bis zum Hauptbahnhof parallel zu den Bahngleisen ermöglicht werden. Im Rahmenplan Innenstadt/ Fleischervorstadt war für das Gebiet ursprünglich nur Wohnen und somit die Zu- bzw. Ableitung des gesamten Verkehrs über die Fleischervorstadt vorgesehen.

Aufgrund der Planung von u. a. gewerblichen Nutzungen wurde durch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald eine Aufteilung der verkehrlichen Erschließung über die Fleischervorstadt und die Bahnhofstraße gefordert. Während über die Fleischervorstadt die Wohnnutzung erschlossen werden soll, ist vorgesehen, die gewerblichen Nutzungsarten über die Bahnhofstraße und das anschließende KAW-Gelände (Einkaufszentrum „Gleis 4“) zu erschließen.

Aufgrund der Lage innerhalb einer vorhandenen Siedlungsstruktur wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Es bestehen weder Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung begründen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Ausschlussgründe nach § 13a BauGB werden nicht gesehen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgte gemäß § 13a Absatz 3 BauGB vom 28.02.2022 bis einschließlich 29.03.2022.

Die Plangebietsfläche beträgt ca. 24.860 m². Gemäß 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB darf der mit baulichen Anlagen überdeckte Anteil des Plangebietes für Bebauungspläne der Innenentwicklung die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreiten. Um nachzuweisen, dass die überbaubare Grundfläche unterhalb von 20.000 m² liegt, wurde die nachfolgende Tabelle angefertigt und die maximal zulässige überbaubare Grundfläche auf

Grundlage der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) der jeweiligen Baugebiete sowie der geplanten Verkehrs- und Versorgungsflächen ermittelt. Die Ermittlung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass im gesamten B-Plan-Gebiet Nr. 113 maximal ca. 19.160,4 m² Fläche überbaut werden können. Somit liegt der Wert um rund 840 m² unterhalb der gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB zulässigen überbaubaren Grundfläche, so dass der Bebauungsplan Nr. 113 - KAW-Gelände Süd-Ost – als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden kann.

Flächenart	Flächengröße in ca. m ²	Maximal zugelassene überbaubare Fläche in %	Maximal zugelassene überbaubare Fläche in ca. m ²
Urbanes Gebiet MU	9.669	80	7.735,2
Allgemeines Wohngebiet	2.142	60	1.285,2
Allgemeines Wohngebiet	992	60	595,2
Allgemeines Wohngebiet	1.674	60	1.004,4
Sondergebiet SO	2.623	80	2.098,4
Grünflächen	1.318	0	0
Öffentliche Verkehrsflächen	6.178	100	6.178
Versorgungsflächen	264	100	264
Gesamt	24.860		19.160,4

Im gesamten Plangebiet werden durch die Umsetzung der B-Plan-Maßnahme insgesamt 4 Einzelsträucher und 13 Bäume entfallen. Die Bäume und Sträucher entfallen zu Gunsten der geplanten Verkehrs- und Erschließungsflächen. Die entfallenden Bäume befinden sich dabei zum Teil im Bereich einer bestehenden unterirdischen Regenwasserleitung im östlichen Randbereich des Plangebietes. Um den dauerhaften Betrieb der Leitung sicherzustellen, ist es erforderlich diese sechs Bäume und Sträucher zum Entfall festzusetzen.

Die Bäume weisen alle einen Stammumfang von unter 1m auf und unterliegen daher keinem gesetzlichen Gehölzschutz. Ein Einzelstrauch weist durch seine Mehrstämmigkeit einen Stammumfang von über 1 m auf.

Um diesen Gehölz- und Baumverlust auszugleichen sowie zur Sicherstellung eines durchgrünten Quartiers sollen insgesamt 21 Bäume neu gepflanzt und 22 bestehende Bäume erhalten werden. Durch die Anpflanzung von 21 Bäumen erfolgt eine Überkompensation von vier Bäumen.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Absatz 2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan Nr. 113 - KAW-Gelände Süd-Ost - gilt gemäß § 8 Absatz 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	NEIN	
Finanzhaushalt	NEIN	

	Teilhaushalt	Produkt/Sachkonto/Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

Begründung:

Anlage/n

- 1 01_B113_Entw._Anl.1_Plan öffentlich
- 2 02_B113_Entw._Anl.2_Begründung öffentlich
- 3 03_B113_Entw._Begründg._Anl.1_AFB öffentlich
- 4 04_B113_Entw._Begründg._Anl.2_VTU öffentlich
- 5 05_B113_Entw._Begründg._Anl.3_STU öffentlich
- 6 06_B113_Entw._Begründg._Anl.4_Biomarkt öffentlich
- 7 07_B113_Entw._Begründg._Anl.5_Fahrradmarkt öffentlich
- 8 08_B113_Entw._Begründg._Anl.6_Baugrunduntersuchung öffentlich