



IPO Unternehmensgruppe GmbH
INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION
Storchenwiese 7•17489 Greifswald
Tel. 03834 888790•Fax 03834 8887990



Universitäts- und Hansestadt
Greifswald



Vorhabenträger:



SALLIER
BAUTRÄGER

Auf dem Meere 47
21335 Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 113 „KAW-Gelände Süd-Ost“

Greifswald, 16.01.2024

Abbildung Quelle: IPO, Hintergrund: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Grundlage für den Bebauungsplan

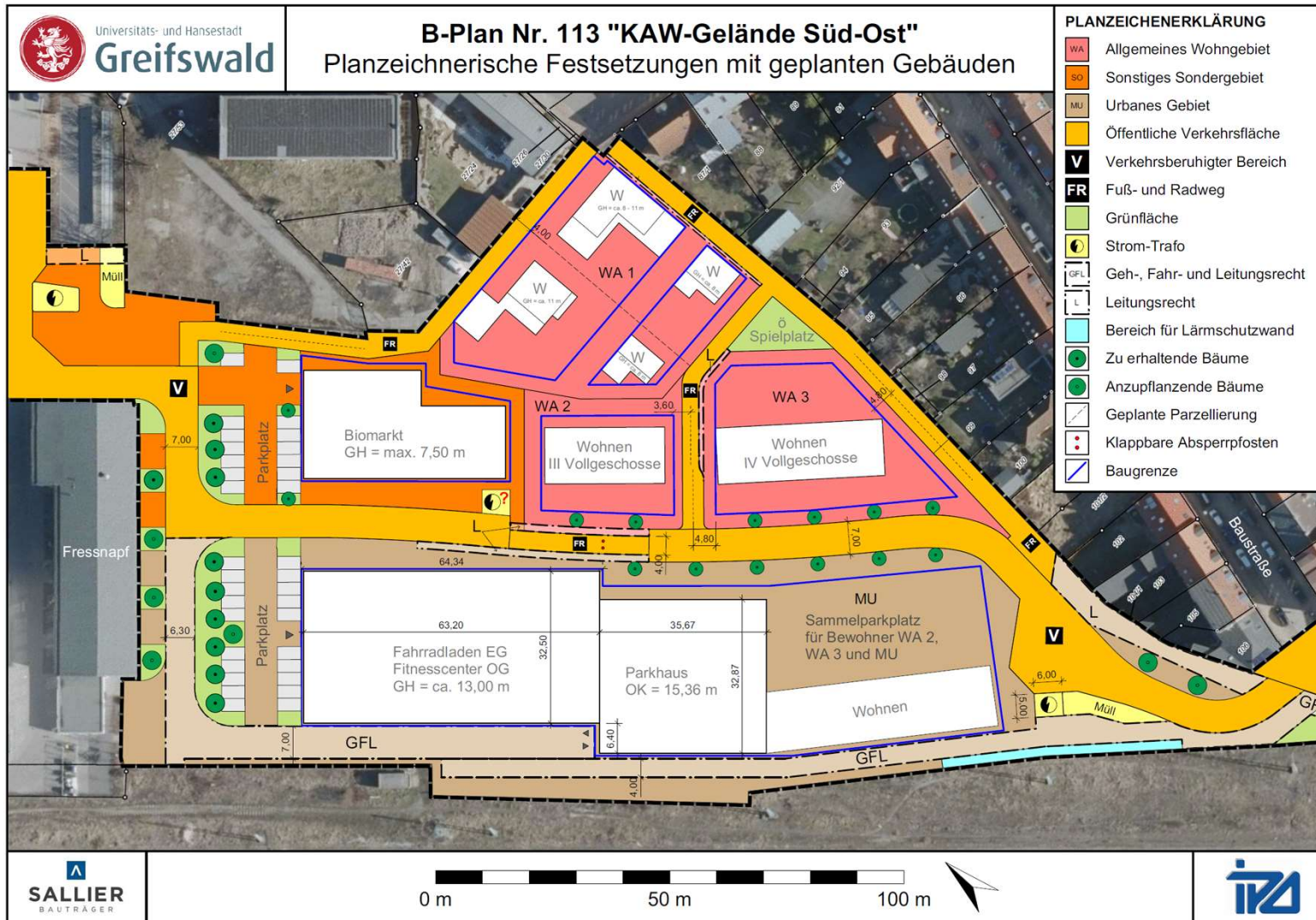
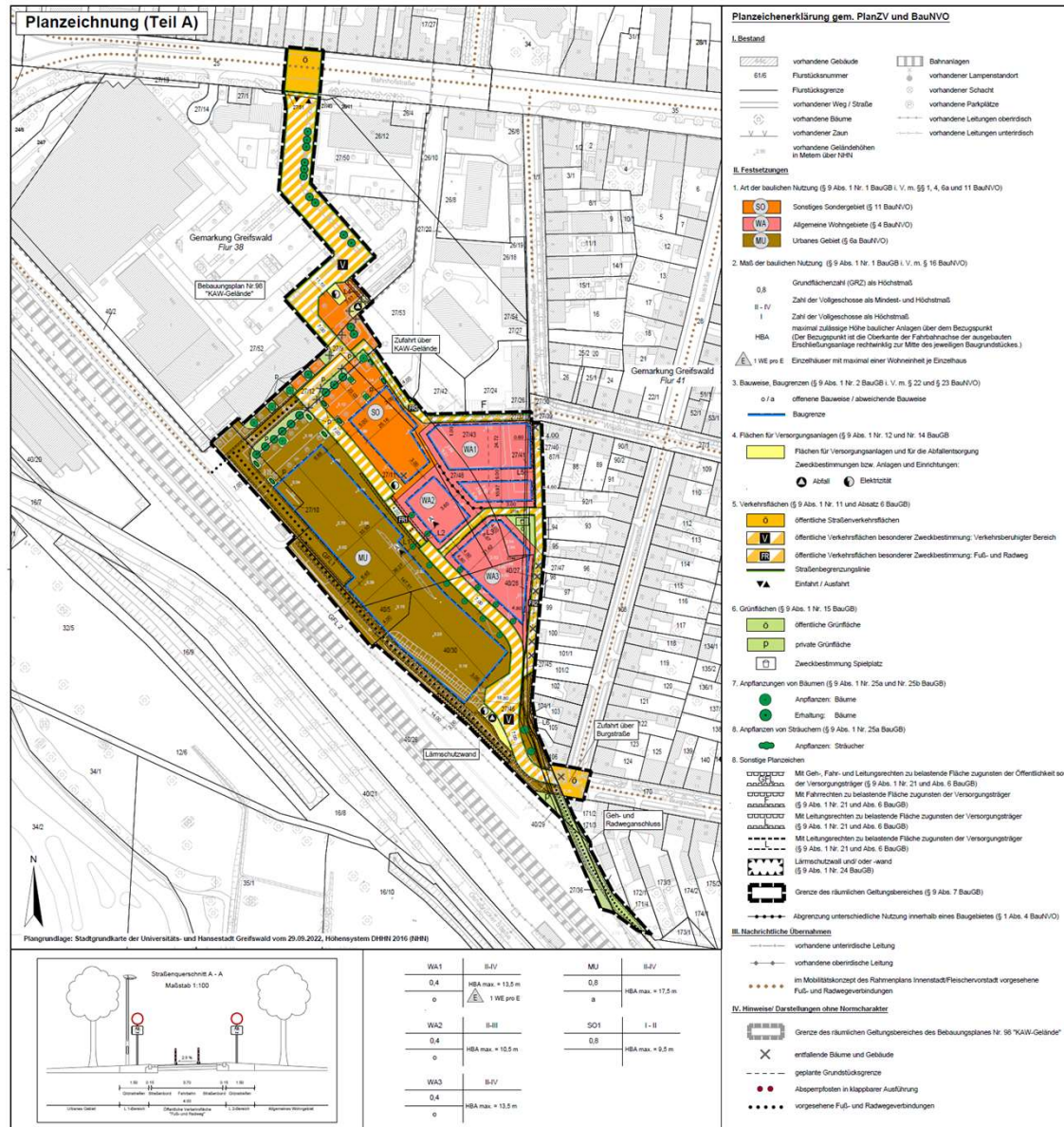


Abbildung Quelle: IPO, Hintergrund: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>

Planzeichnung



Wesentliche Inhalte

- Urbanes Gebiet (MU) mit Fitnesscenter, Parkhaus und Fahrradshop
- Sondergebiet mit Lebensmitteln aus ökologischer Produktion
- Allgemeine Wohngebiete
- Festsetzung eines urbanen Gebietes MU für den gesamten Bereich entlang der Bahngleise
- Sicherstellung des teilweisen Erhalts der bestehenden Stellplätze
 - Schaffung bequemer Parkmöglichkeiten unmittelbar vor den Eingängen der Läden
- Festsetzung des teilweisen Baumbestandes im Bereich der Stellplätze zum Erhalt
- Festsetzung von Hochstammpflanzungen

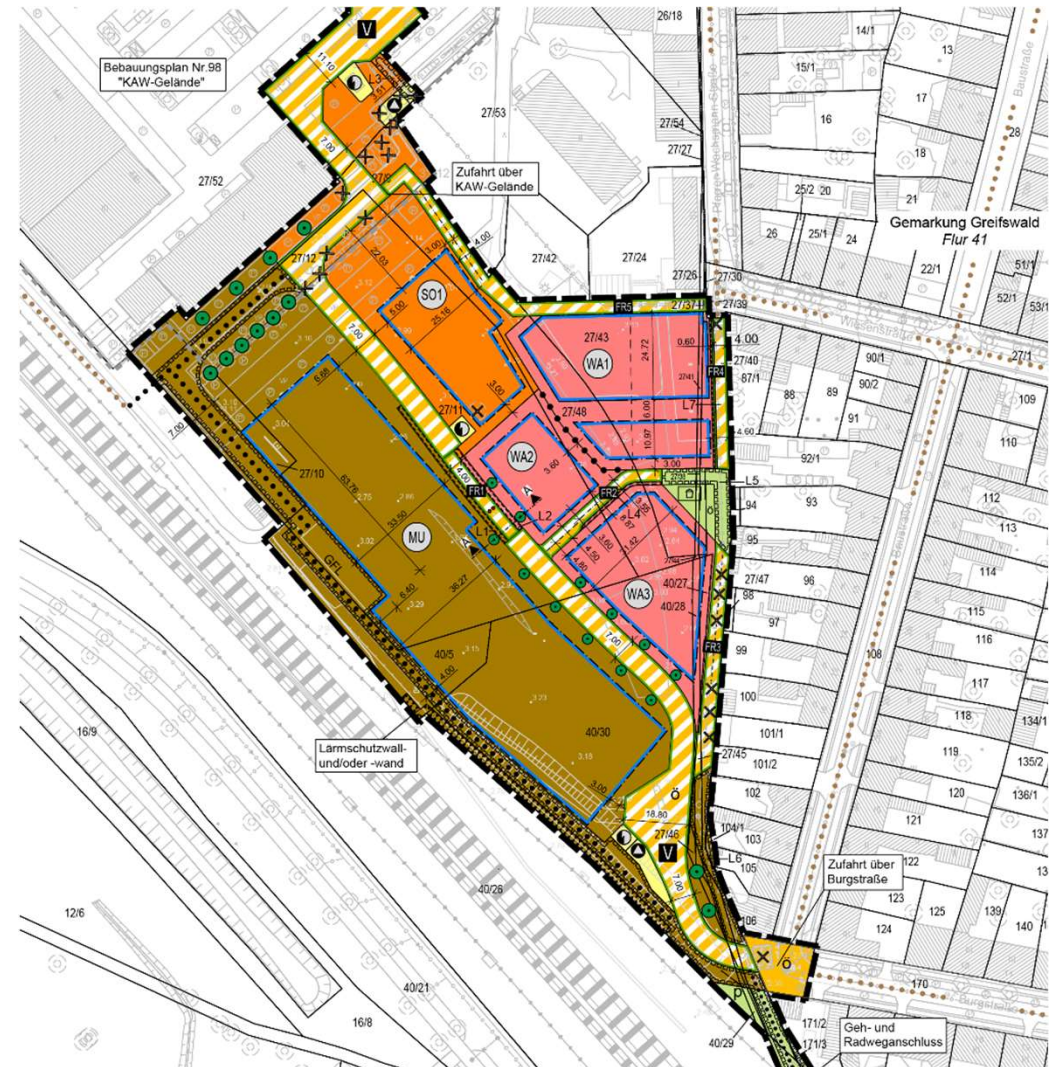


Abbildung Quelle: Auszug aus der Planzeichnung B-Plan Nr. 113

Wesentliche Inhalte



- Lärmschutzwand in Kombination zur Planung eines geschlossenen Gebäuderiegels mit einer Länge von ca. 100 m
- Geh- und Fahrrechts entlang der Bahngleise
- Festsetzung eines Leitungsrechts zur Erschließung des Strom-Trafos von Süd-Westen
- Zusammenführung der GFL-, GF- und L-Bereiche im urbanen Gebiet sowie in der privaten Grünfläche zu einem zusammenhängenden GFL-Bereich



Abbildung Quelle: Auszug aus der Planzeichnung B-Plan Nr. 113

- Festsetzung einer Pflanzliste
- Festsetzung der Baumqualität
- Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen (PV) zur Stromversorgung im SO1 und auf den Dächern der gewerblich genutzten Gebäude im MU
 - In den anderen Baugebieten und auf Wohngebäuden im MU ist PV zulässig
- Festsetzung des Verbotes von Niederschlagsentwässerung in Form von örtlicher Versickerung auf Grund nicht geeigneter örtlicher Bedingungen

8.3. Pflanzliste

Für die Pflanzgebote sind standortgerechte Bäume aus gebietseigenen Herkünften, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Baumarten

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Salix alba	- Silber-Weide
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	Salix capraea	- Sal-Weide
Aesculus hippocastanum	- Roß-Kastanie	Salix viminalis	- Korb-Weide
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Betula pendula	- Hänge-Birke	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Ulmus laevis	- Flattulme
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Tilia cordata	- Winterlinde

Weitere Baumarten für Gestaltungspflanzungen (Auswahl; optional)

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Fraxinus americana	- Amerik. Weißesche
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Pinus sylvestris	- Waldkiefer
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn	Platanus acerifolia	- Platane
Betula pendula	- Hänge-Birke	Prunus spec.	- Kirsche
Castanea sativa	- Ess-Kastanie	Pyrus spec.	- Birne
Cedrus atlantica	- Atlas Zeder	Quercus palustris	- Sumpfeiche
Cedrus deodara	- Himalaya-Zeder	Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Corylus colurna	- Baum-Hasel	Quercus rubra	- Amerik. Roteiche
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Salix spec.	- Weide
Fraxinus ornus	- Blumenesche	Sequoiadendron giganteum	- Mammutbaum
Ginkgo biloba	- Ginkgo	Sorbus aria	- Mehlbeere
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Malus spec.	- Apfel	Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Pinus nigra	- Schwarzkiefer	Taxodlum distichum	- Sumpfyzypresse
Pinus strobus	- Strobe		

Straucharten für Gestaltungspflanzungen (Auswahl; optional)

Clematis vitalba	- Waldrebe	Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie
Cornus alba	- Tatar. Hartriegel	Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie
Cornus mas	- Kornelkirsche	Lavendula spec.	- Lavendel
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Philadelphus coronarius	- Europ. Pfeifenstrauch
Corylus avellana	- Gemeine Hasel	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus colurna	- Baum-Hasel	Ribes spec.	- Johannisbeere
Crataegus spec.	- Weißdorn	Rosa canina	- Hunds-Rose
Deutzia spec.	- Deutzie	Sambucus nigra	- Holunder
Hedera helix	- Gemeiner Efeu	Spirea spec.	- Spierstrauch

Abbildung Quelle: Auszug aus dem Text (Teil B) B-Plan Nr. 113

Wesentliche Inhalte - Art und Maß der geplanten Nutzungen



Sonstiges Sondergebiet SO1

Zweckbestimmung „Lebensmittel aus ökologischer Produktion“ und mit einer Verkaufsfläche von max. 650 m²; Stellplätze mindestens 90 % des Warensortiments der Verkaufseinrichtung = Lebensmittel

Urbanes Gebiet MU

Zulässig sind in im urbanen Gebiet MU gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude (10-30 %; mind. 8 WE)
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Allgemeine Wohngebiete WA2 und 3

- Wohnen (inkl. MU maximal 46 Wohneinheiten)
- WA2 mind. 12 WE
- WA3 mind. 18 WE

Allgemeines Wohngebiet WA1

- Wohnen (4 Wohneinheiten)

Wesentliche Inhalte - Umweltbelange



- Artenschutzmaßnahmen:
 - bauzeitlicher Reptilienschutzzaun
 - Bauzeiteneinschränkung zur Baufeldfreimachung
 - Fledermaus- und Insektenfreundliches Beleuchtungskonzept
 - ggf. Ersatzlebensraumstrukturen Reptilien
- Lärmschutz entlang der Bahngleise (OK 2,50 m über Gelände)



Abbildung Quelle: Auszug aus der Planzeichnung B-Plan Nr. 113

Örtliche Bauvorschriften



- Photovoltaik-Anlagen und Dachbegrünung in SO, MU, WA2 und WA3 verpflichtend
- Photovoltaik-Anlagen und Dachbegrünung für Parkhaus in MU und in WA1 zulässig
- Fassadenbegrünung ist zulässig
- Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig
- Festsetzungen zu Werbeanlagen (nur an den Fassaden bis Dachtraufe; keine bewegenden Bilder oder blinkende Lichtreklame)
- Dachformen: Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer
- Dachneigung darf 45° nicht überschreiten
- die Gesamtlänge der Längsseiten aller Balkone je Geschoss und Gebäudeaußenwand darf 80 % der Länge der jeweiligen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten



Abbildung Quelle: Auszug aus der Planzeichnung B-Plan Nr. 113

Verkehrstechnische Untersuchung:

- Leistungsfähigkeitsbetrachtung für alle betroffenen Anbindepunkte
- Ergebnis: alle nach technischen Regelwerk geforderten Standards können durch geringe Anpassungsmaßnahmen eingehalten werden!

ökonomische Wirkungsprognose zum Angebot ökologischer Lebensmittel:

Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsstrukturen in den angrenzenden Stadtteilen

- Es konnten keine negativen städtebaulichen Folgen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO identifiziert werden, d.h. keine wesentliche Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgungsstrukturen.
- Das Vorhaben steht im Einklang mit den konzeptionellen Zielvorstellungen des Einzelhandelsfachplans 2018 und mit den maßgeblichen Zielen des LEP M-V 2016.

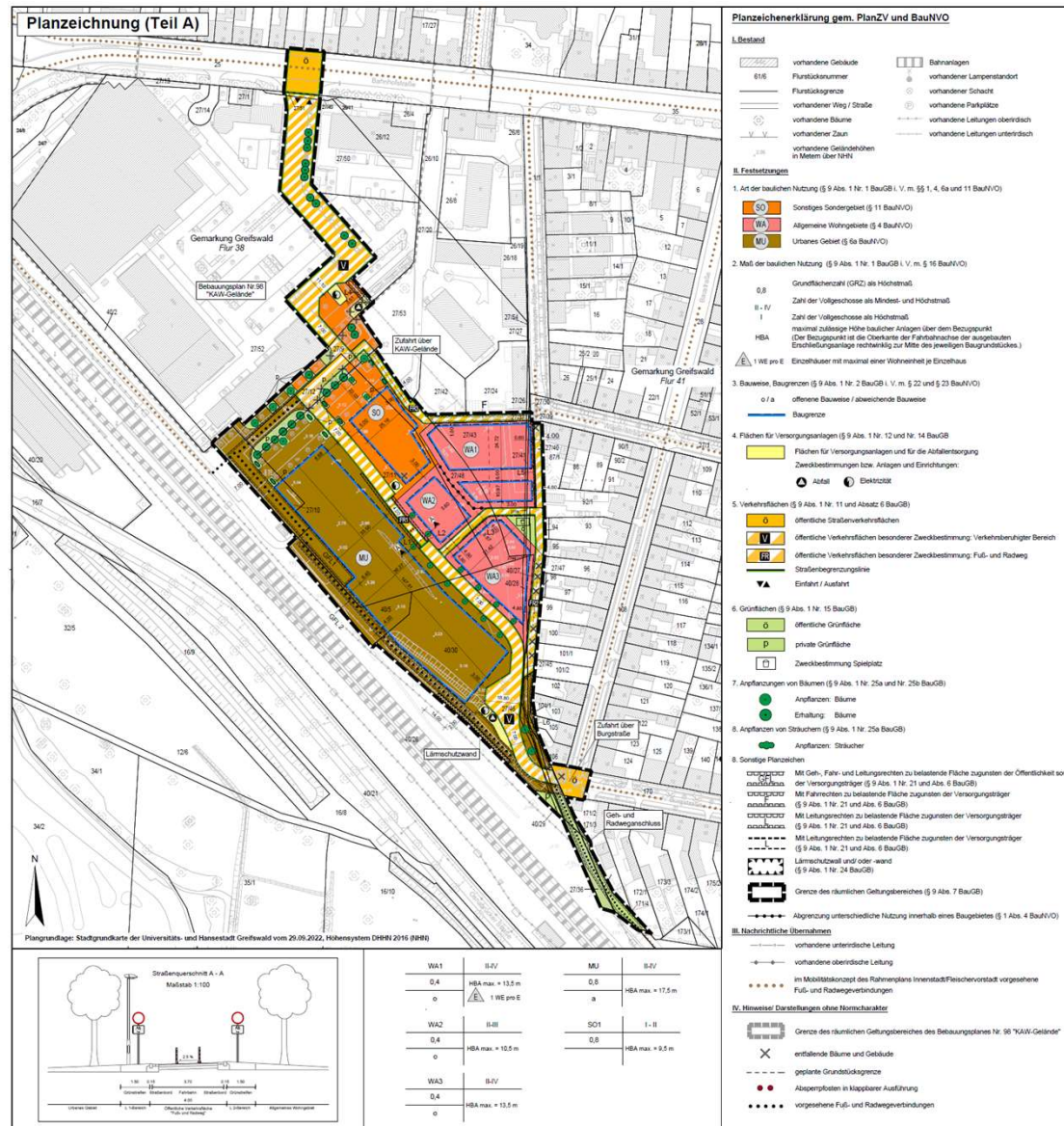
Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Fahrradmarktes:

Anders als in der Sortimentsliste des LEP M-V 2016 ist in der ortsspezifischen Sortimentsliste des Einzelhandelsfachplans 2016 das Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör als zentrenrelevant definiert.

→ jedoch keine Ansiedlung im Zentrum in den letzten 5 Jahren

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beabsichtigt, bei einer zukünftigen Fortschreibung des Einzelhandelsfachplans das Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Planzeichnung



pdf – B-Plan



IPO Unternehmensgruppe GmbH
INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION
Storchenwiese 7•17489 Greifswald
Tel. 03834 888790•Fax 03834 8887990

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Vorhabenträger:

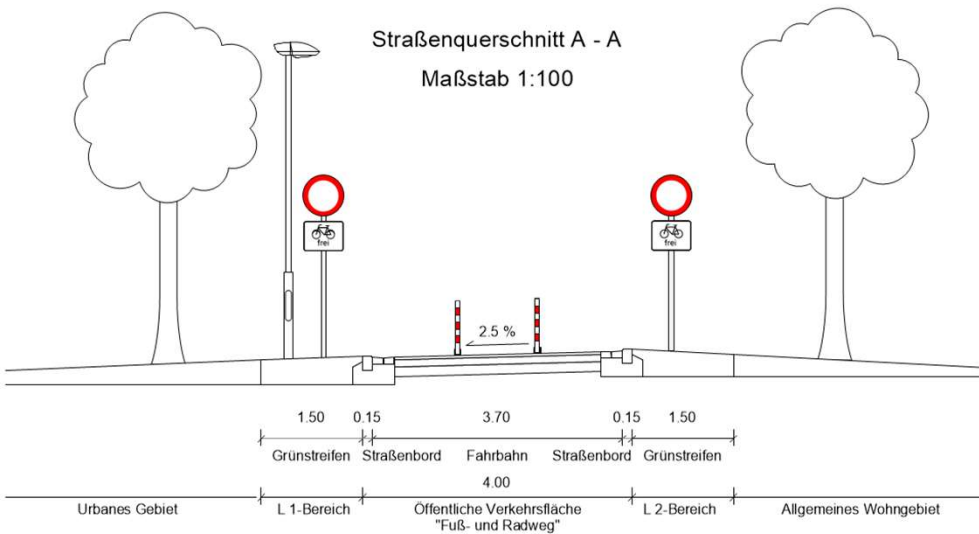


SALLIER
BAUTRÄGER

Auf dem Meere 47
21335 Lüneburg

Wesentliche Inhalte

- geteilte Erschließung, bei der der Gewerbeverkehr von Biomarkt, Fahrradmarkt, Parkhaus und Fitnesscenter über das KAW-Gelände und der Bewohnerverkehr der Wohngebäude über die Burg-, Bau- und Wiesenstraße abgewickelt wird.
- Gestaltung der Geometrie der Erschließungsstraße zur Minimierung der Flächenversiegelung
 - Straßenverjüngung auf rund 30m Länge und Festsetzung als Fuß- und Radweg



Abbildungen Quelle: IPO sowie Auszug aus der Planzeichnung B-Plan Nr. 113

Verkehrsplanung:

geteilte Erschließung, bei der der Gewerbeverkehr von Biomarkt, Fahrradmarkt und Fitnesscenter über das KAW-Gelände und der Bewohnerverkehr der Wohngebäude über die Burg-, Bau- und Wiesenstraße abgewickelt wird.

Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbetrachtung:

- die untersuchten Knotenpunkte an der Gützkower Straße weisen keine Auffälligkeiten auf; die Abwicklung der zusätzlichen Verkehre sind unproblematisch;
- an allen untersuchten Knoten entlang der Bahnhofstraße werden bereits im Prognose-Nullfall Defizite festgestellt; die erforderlich werdenden Anpassungsmaßnahmen müssten auch dann getroffen werden, wenn der B-Plan Nr. 113 nicht umgesetzt werden würde.

Auch im Prognose-Planfall besteht Potential, die festgestellten Defizite zu beseitigen:

- Modifikation des Signalzeitenplans (KP Bahnhofstr./Gleis 4)
- Schaffung ausreichender Stauräume (Anpassung Markierung Linksabbiegestreifen zum KAW-Gelände und in Rubenowstraße)
- Senken der erhöhten Wartezeiten beim Linkseinbiegenden aus der Rubenowstraße
 - a) Defizit in der Erwartung hinnehmen, dass die Verkehrsteilnehmer von sich aus auf eine andere Route ausweichen
 - b) oder Einrichtung eines Rechtseinbiegegebotes. Insbesondere für die verkehrsschwache Zeit übt der Erlass des Rechtseinbiegegebotes Einschränkungen aus, die außerhalb der Spitzenstunde wiederum nicht nötig gewesen wären.

→ Senken der erhöhten Wartezeiten beim Linkseinbiegenden aus der Rubenowstraße

- a) Defizit in der Erwartung hinnehmen, dass die Verkehrsteilnehmer von sich aus auf eine andere Route ausweichen
- b) oder Einrichtung eines Rechtseinbiegegebotes. Insbesondere für die verkehrsschwache Zeit übt der Erlass des Rechtseinbiegegebotes Einschränkungen aus, die außerhalb der Spitzenstunde wiederum nicht nötig gewesen wären.

Empfehlung: zunächst auf das Rechtseinbiegegebot verzichten.

→ alle nach technischen Regelwerk geforderten Standards mit den erläuterten Anpassungsmaßnahmen können eingehalten werden!

Mit Einbeziehung des FGSV Regelwerkes „E Klima 2022“, die ein Umdenken in der Verkehrsplanung zum Schutz des Klimas anstrebt, entsteht ein neuer Rahmen, der es ermöglicht, die ermittelten Defizite hinzunehmen und den festgestellten Handlungsbedarf zur Steigerung des Verkehrsablaufes im Kfz-Verkehr auszusetzen und stattdessen Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes aus Fuß-, Rad- und ÖPNV umzusetzen: → „absichtliche Erzeugung hoher mittlerer Wartezeiten beugt einer weiteren Verkehrszunahme vor“

Die im B-Plan Nr. 113 geplanten Nutzungen aus Wohnen, Sport bzw. Freizeit und Einkaufen tragen mit der Lage dazu bei, dass das langfristige verkehrspolitische Ziel, eine Stadt der kurzen Wege zu realisieren, in Greifswald wieder ein Stück näher gerückt ist.

Fachgutachten – Auswirkungenanalyse für die Ansiedlung eines Biomarktes



Geplant: Biomarkt mit max. 650 m² Verkaufsfläche.

Bislang ist in Greifswald kein vergleichbarer, filialisierter Biomarkt ansässig. Die Nachfrage wird von einigen kleinteiligen Naturkostläden sowie vor allem von den Bio-Sortimenten konventioneller Lebensmittel- und Drogeriemärkte gedeckt.

Mit dem Vorhaben wird eine qualitative Angebotsergänzung des Einkaufszentrums „Gleis 4“ und damit auch des Einzelhandelsstandortes Greifswald angestrebt.

ökonomische Wirkungsprognose (cima 2023):

Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen Innenstadt, Fleischervorstadt, Fettenvorstadt / nördl. Mühlenvorstadt, Stadtrandsiedlung, Schönwalde I / Stadtrandsiedlung, Steinbeckervorstadt sowie südl. Mühlenvorstadt / Obstbausiedlung

Es konnten keine negativen städtebaulichen Folgen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO identifiziert werden, d.h. keine wesentliche Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgungsstrukturen.

Nach Einschätzung der cima steht das Vorhaben **im Einklang mit den konzeptionellen Zielvorstellungen des Einzelhandelsfachplans 2018** und **im Einklang mit den maßgeblichen Zielen des LEP M-V 2016**.

Die cima empfiehlt die Realisierung des Planvorhabens. Hinsichtlich einer weiteren Attraktivitätssteigerung des Einkaufszentrums „Gleis 4“ als innerstädtischem Ergänzungsbereich als auch hinsichtlich der **qualitativen Verbesserung der Greifswalder Angebotsstrukturen**, wovon auch die Attraktivität Greifswalds als Wohn- und Einkaufsstandort profitiert.

— Fachgutachten – Auswirkungenanalyse für die Ansiedlung eines Fahrradmarktes —

Geplant: Fahrradfachmarkt mit rd. 1.000 m² Vklf. vor (inkl. Indoor-Teststrecke).

Anordnung im Erdgeschoss des Gebäuderiegels im MU. Der Gebäuderiegel soll gleichzeitig als Schallschutzbarriere zwischen der angrenzenden Bahntrasse und den Wohnnutzungen im WA dienen.

Fahrräder werden zunehmend in großformatigen Fachmärkten angeboten, die der Kundschaft eine ansprechende Warenpräsentation der breiten Produktpalette sowie das Testen der Fahrräder vor Ort ermöglichen.

Einordnung des Sortiments Fahrräder im Greifswalder Einzelhandelsfachplan

Anders als in der Sortimentsliste des LEP M-V 2016 ist in der ortsspezifischen Sortimentsliste des Einzelhandelsfachplans 2016 das Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör als zentrenrelevant definiert.

→ jedoch keine Ansiedlung im Zentrum in den letzten 5 Jahren

**Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beabsichtigt, bei einer zukünftigen Fortschreibung des Einzelhandelsfachplans das Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör als nicht-zentrenrelevant einzustufen.
→ fachmarktorientierte Neuansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglichen.**

