



Bebauungsplan Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost –, Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss (2. Durchgang)

| | |
|--|----------------------------|
| <i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde | <i>Datum</i> 06.03.2025 |
|--|----------------------------|

| <i>geplante Beratungsfolge</i> | | <i>geplantes Sitzungsdatum</i> | <i>Beratung</i> |
|---|------------------|------------------------------------|-----------------|
| Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK) | Beratung | 11.03.2025 | Ö |
| Hauptausschuss (HA) | Beratung | 17.03.2025 | Ö |
| Bürgerschaft (BS) | Beschlussfassung | 31.03.2025 | Ö |

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss (2. Durchgang) 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 Geltungsbereiches geändert und die Abgrenzung wie im Entwurf (2. Durchgang) zum Bebauungsplan Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost - (Anlage 2) beschlossen.
2. Die Abwägung der gemäß § 3 Absatz 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost - sowie dessen Begründung wird gemäß Abwägungsprotokoll (Anlage 1) beschlossen.
3. Der Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost - (Anlage 2) sowie dessen Begründung (Anlage 3) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
4. Der Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost - (Anlage 2) sowie dessen Begründung (Anlage 3) sind gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 13a Absatz 2 Nr. 1, § 13 Absatz 2 Nr. 2, Absatz 3 Satz 1 und § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) erneut zu veröffentlichen.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 13a Absatz 2 Nr. 1, § 13 Absatz 2 Nr. 3, Absatz 3 Satz 1 und § 4 Absatz 2 BauGB zu dem Entwurf (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost -, einschließlich dessen Begründung, erneut zu beteiligen.
6. Die Veröffentlichung des Entwurfs (2. Durchgang) des Bebauungsplans Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost – (Anlage 2) und dessen Begründung (Anlage 3) ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung

Der ca. 2,4 ha große Geltungsbereich des Plangebietes 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 zum Entwurf erweitert und die öffentlichen Verkehrsflächen „Burgstraße“, „Wiesenstraße“ und „Bahnhofstraße“ zum Teil in das B-Plan-Gebiet mit einbezogen, wodurch sich die Fläche des Geltungsbereiches auf ca. 2,5 ha vergrößert hat.

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf gemäß § 3 Absatz 2 sowie § 4 Absatz 2 BauGB wurde der Geltungsbereich zum Entwurf (2. Durchgang) um ca. 0,1 ha auf 2,4 ha reduziert. Auf Grund bestehender Eigentumsverhältnisse wurden Flurstücke aus dem Geltungsbereich herausgenommen, so dass diese nicht mehr für eine Überplanung zur Verfügung stehen.

Des Weiteren sind im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf sowie auf Grund geänderter Absichten des Vorhabenträgers wesentliche Änderungen in der Planung erforderlich geworden. Die Änderungen zum Entwurf berühren die Grundzüge der Planung, wodurch eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf (2. Durchgang) erforderlich ist.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald größtenteils als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Zurzeit liegt diese Fläche brach.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Besitz eines privaten Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Gebäudes für einen Fahrradmarkt, ein Fitnessstudio, eine Physiotherapie-Praxis, Büro- und Gewerbeflächen, mehrerer Wohngebäude sowie eines Parkhauses und einer ebenerdigen Parkplatzanlage. Darüber hinaus beabsichtigt der Vorhabenträger ein Gebäude für einen Biosupermarkt zu errichten. Ergänzend zum Biomarkt soll hier ein Gastronomiebetrieb angesiedelt werden, wo die im Biomarkt angebotenen Biolebensmittel verkostet werden können. 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 einen möglichen künftigen Fuß- und Radweg im Bereich der Bahnunterführung „Scharnhorststraße“ 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. Jedoch sieht der Bebauungsplan auf Grund bestehender Eigentumsverhältnisse einen leicht abgewandelten Streckenverlauf der Verbindungen vor.

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 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf gemäß § 3 Absatz 2 sowie § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.04.2024 bis einschließlich 06.05.2024.

Mit dem Entwurf (2. Durchgang) ist eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a i. V. m. § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB erforderlich.

Die Plangebietsfläche beträgt ca. 24.158 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 Grundflächenzahlen (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. 18.385,2 m² Fläche überbaut werden können. Somit liegt der Wert um ca. 1.600 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 | 4.687 | 80 | 3.749,6 |
| Allgemeines Wohngebiet WA1 | 2.063 | 60 | 1.237,8 |
| Allgemeines Wohngebiet WA2 | 963 | 60 | 577,8 |
| Allgemeines Wohngebiet WA3 | 1.811 | 60 | 1.086,6 |
| Sonstiges Sondergebiet SO1 | 2.942 | 80 | 2.353,6 |
| Sonstiges Sondergebiet SO2 | 4.676 | 80 | 3.740,8 |
| Grünflächen | 1.377 | 0 | 0 |
| Alle öffentlichen und privaten Verkehrsflächen | 5.375 | 100 | 5.375,0 |
| Versorgungsflächen | 264 | 100 | 264 |
| Gesamt | 24.158 | | 18.385,2 |

Im gesamten Plangebiet werden durch die Umsetzung der B-Plan-Maßnahme insgesamt zehn Bäume entfallen. Alle entfallenden Bäume befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes, süd- und nordöstlich der Zoohandlung „Fressnapf“. Die Bäume entfallen zu Gunsten der geplanten Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie zu Gunsten eines vorgesehenen Abfallcontainerstandortes.

Die Bäume weisen alle einen Stammumfang von unter 1m auf und unterliegen daher keinem gesetzlichen Gehölzschutz.

Um diesen Baumverlust auszugleichen sowie zur Sicherstellung eines durchgrünten Quartiers sollen insgesamt 18 Bäume neu gepflanzt und 22 bestehende Bäume erhalten werden. Durch die Anpflanzung von 18 Bäumen erfolgt eine Überkompensation von acht 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 | |

| | Teil- haushalt | 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.2D._Anl.1_Abwägung zum Entwurf öffentlich
- 2 02_B113_Entw.2D._Anl.2_Plan öffentlich
- 3 03_B113_Entw.2D._Anl.3_Begründung öffentlich
- 4 04_B113_Entw.2D._Begründg._Anl.1_AFB öffentlich
- 5 05_B113_Entw.2D._Begründg._Anl.2_Bestands- und Konfliktplan öffentlich

- 6 06_B113_Entw.2D._Begründg._Anl.3_VTU öffentlich
- 7 07_B113_Entw.2D._Begründg._Anl.4_STU öffentlich
- 8 08_B113_Entw.2D._Begründg._Anl.5_Biomarkt öffentlich
- 9 09_B113_Entw.2D._Begründg._Anl.6_Fahrradmarkt_230914 öffentlich
- 10 10_B113_Entw.2D._Begründg._Anl.7_Fahrradmarkt_240731 öffentlich
- 11 11_B113_Entw.2D._Begründg._Anl.8_Baugrund öffentlich