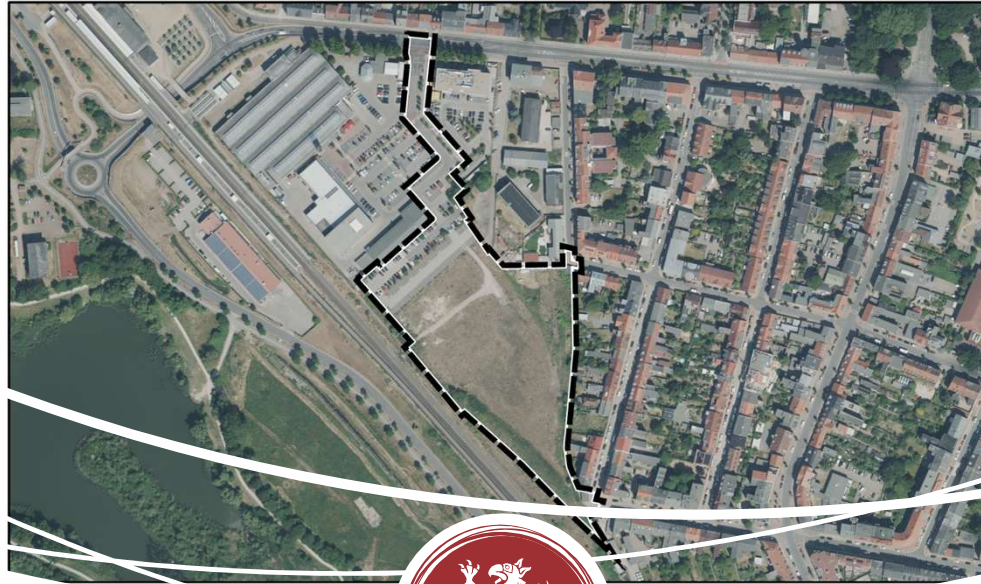




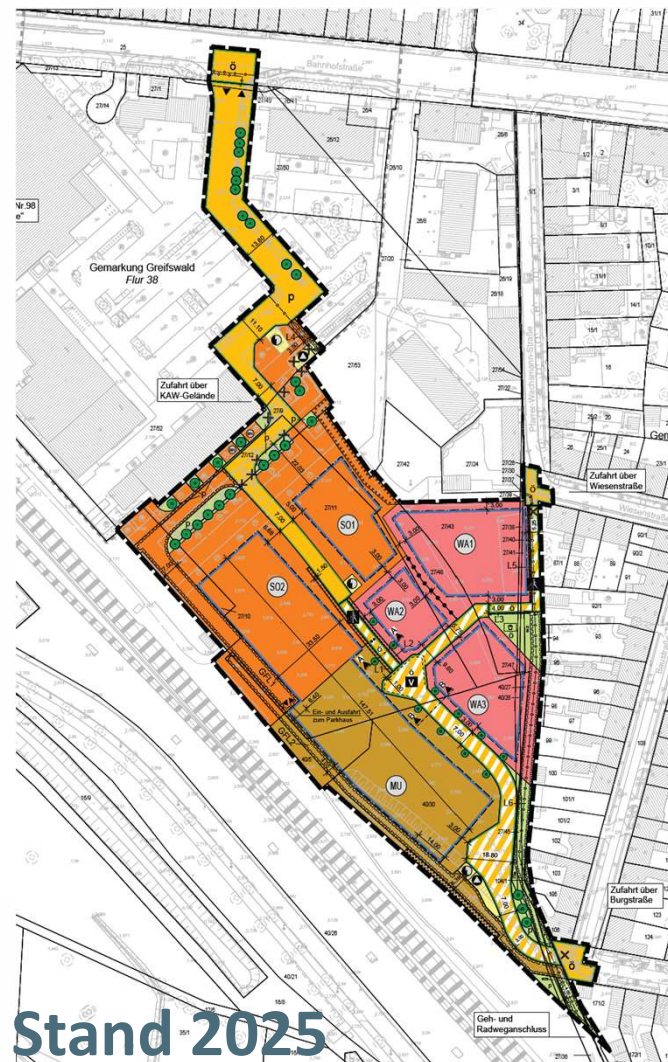
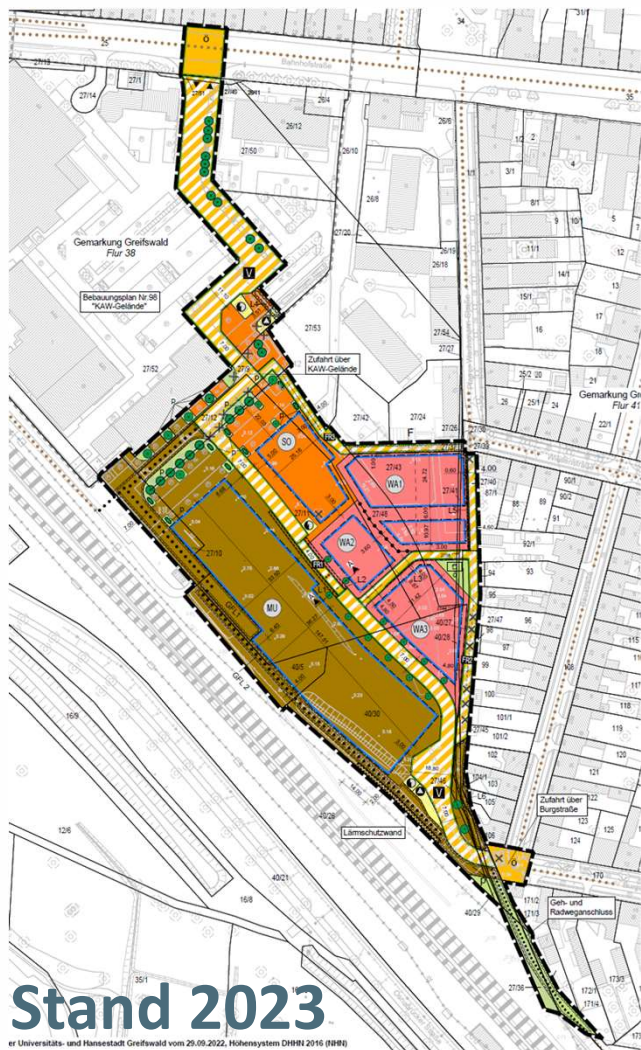
Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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



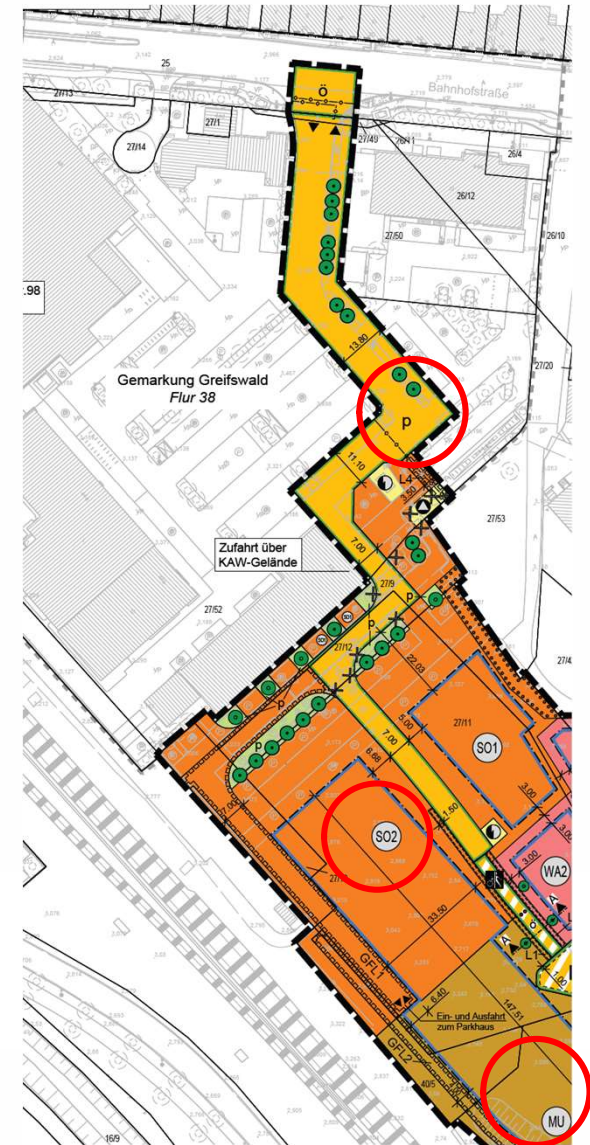
Ortsteilvertretung Innenstadt
27.03.2025

2. Entwurfsauslegung



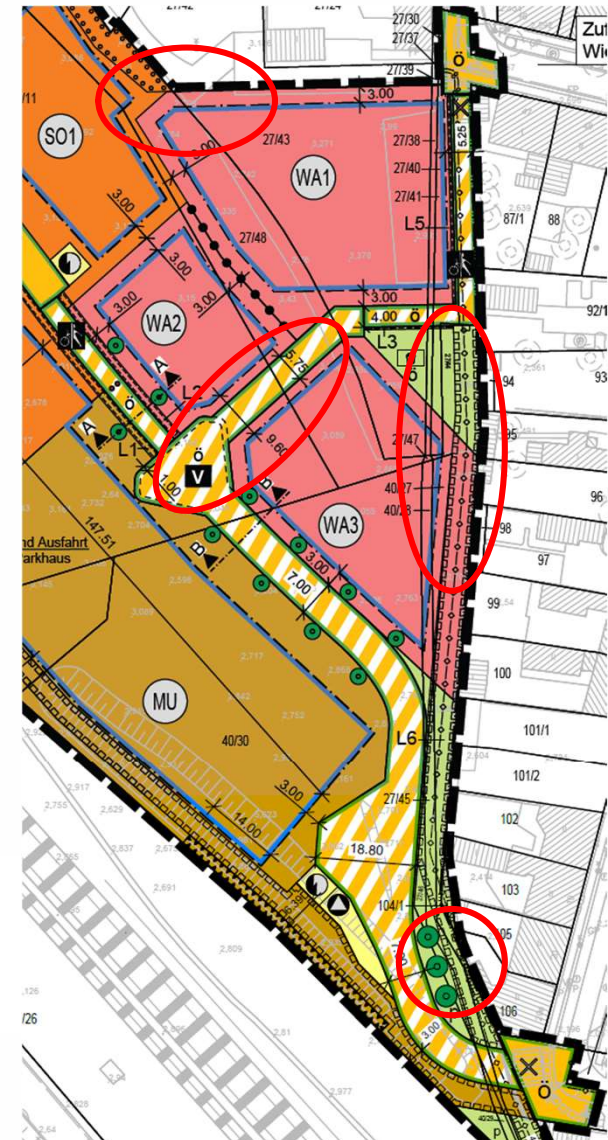
Änderungen

- Eintragung einer privaten Straßenverkehrsfläche bis zur Bahnhofstraße (Öffentliche Widmung gem. § 7 StrWG M-V zur Sicherstellung der öffentlichen Nutzung)
- Anstatt MU → Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes SO2 mit Fahrradfachmarkt, Fitnessstudio, Physiotherapiepraxis und Büroflächen
- Anpassung Urbanes Gebiet MU mit Wohnen, Gewerbe
- Entfall der Flurstücke 27/36 und 171/4 (Grundstücke der Deutschen Bahn)
- Zulässigkeit eines Bistros im SO1 zur Verkostung der Biolebensmittel

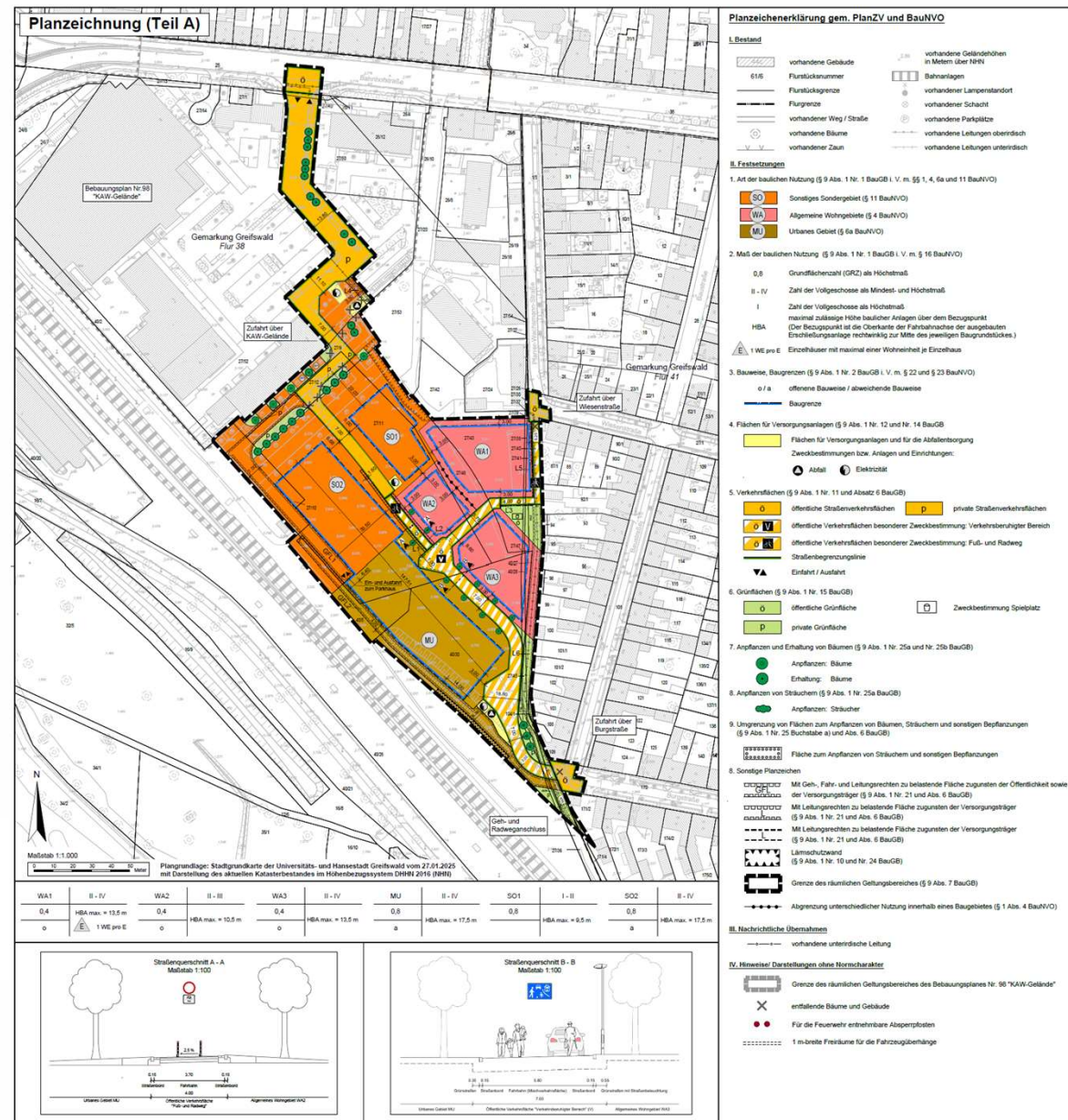


Änderungen

- Südliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 mit Wendehammer
- Anpassung Geltungsbereich bis zur Fahrbahn Wiesenstraße/ Pfarrer-Wachsmann-Straße
- Entfall der Verbindung Fuß- und Radweg von der Wiesenstraße zum Gleis 4-Gelände; dafür Abschirmung durch geplante Pflanzung
- Entfall einer zweiten Verbindung Fußweg zum Spielplatz zwischen Burg- und Wiesenstraße; dafür Vergrößerung der Spielplatzfläche
- Festsetzung einer privaten Grünfläche im Bereich des südlichen Wendehammers anstatt einer Zuordnung zum MU

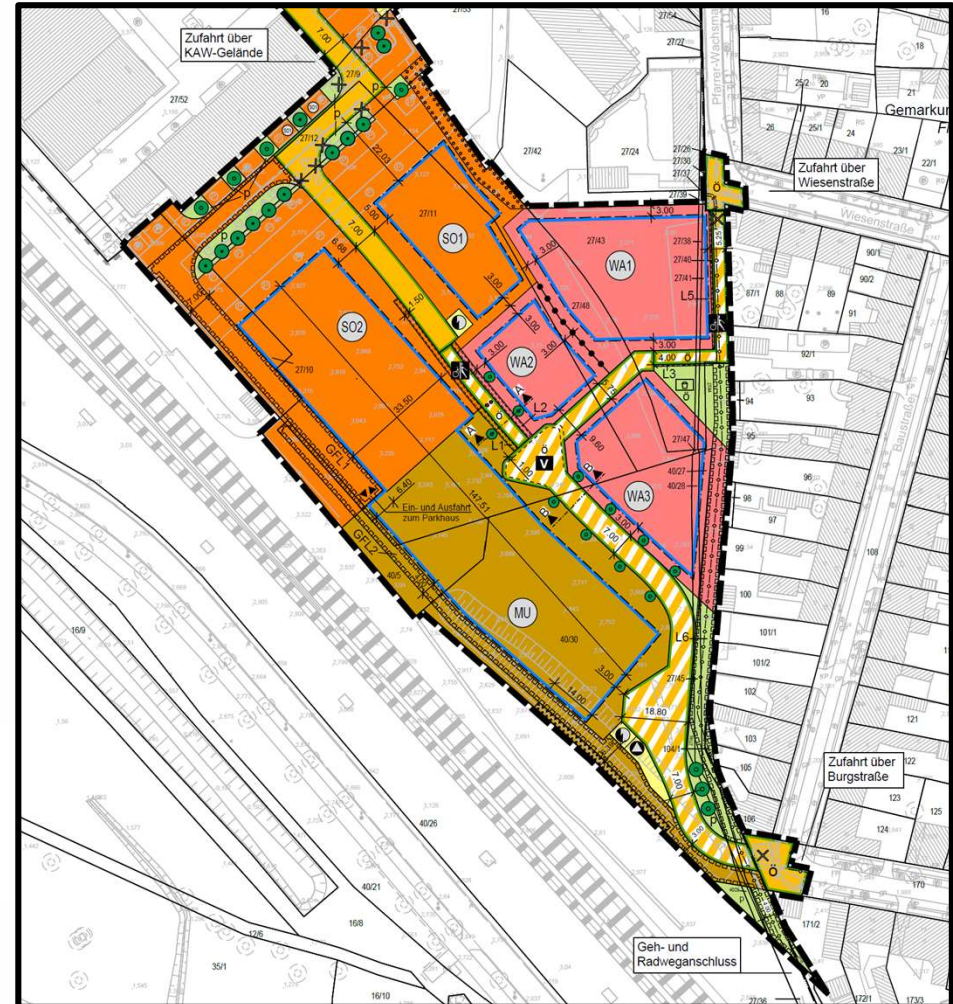


Planzeichnung



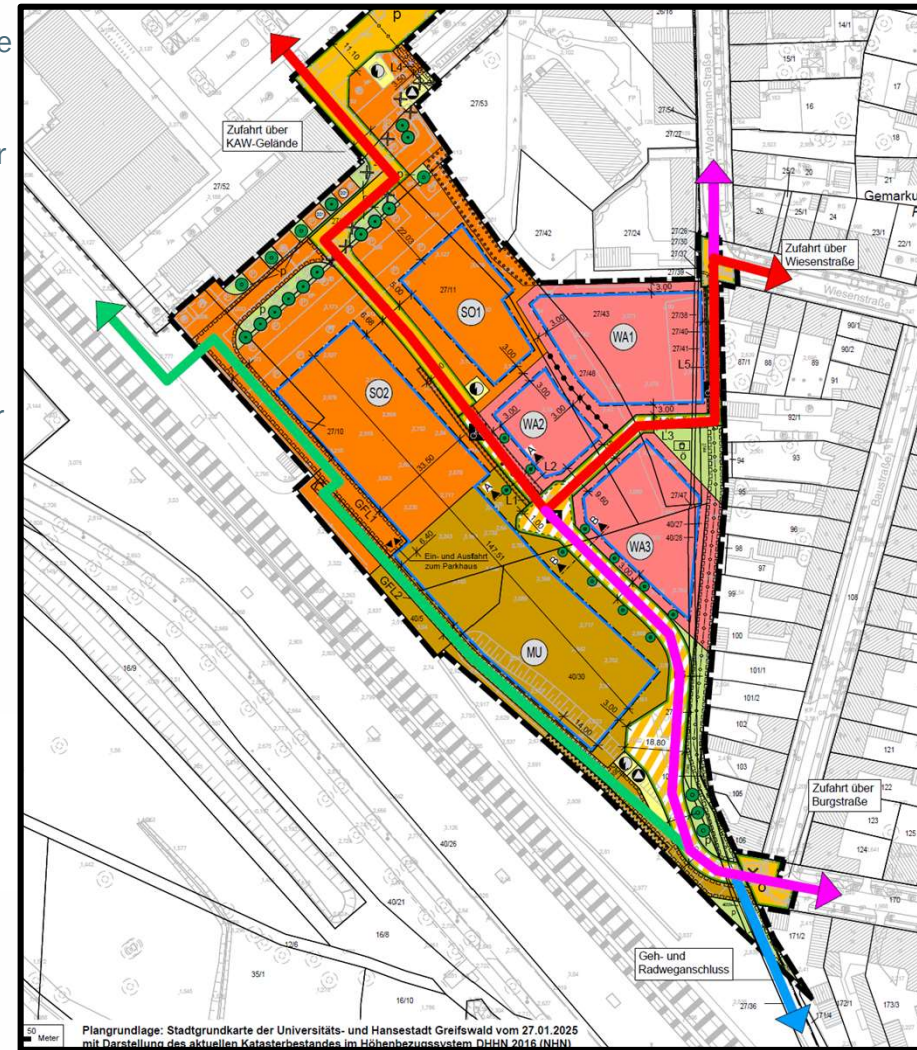
Wesentliche Inhalte

- Sonstiges Sondergebiet SO1 mit Biosupermarkt und Bistro zur Verkostung der Biolebensmittel
- Sonstiges Sondergebiet SO2 mit Zulässigkeit für Fahrradfachmarkt, Fitnessstudio, Physiotherapiepraxis und Büroflächen
- Urbanes Gebiet MU mit Wohnen, Gewerbe und Parkhaus
- Allgemeine Wohngebiete WA
- Sicherstellung des teilweisen Erhalts der bestehenden Stellplätze im Bereich der SO
- Schaffung von Parkmöglichkeiten an den Läden
- Lärmschutzwand in Kombination mit Planung eines zusammenhängenden Gebäuderiegels mit einer Länge von > 140 m entlang der Bahngleise



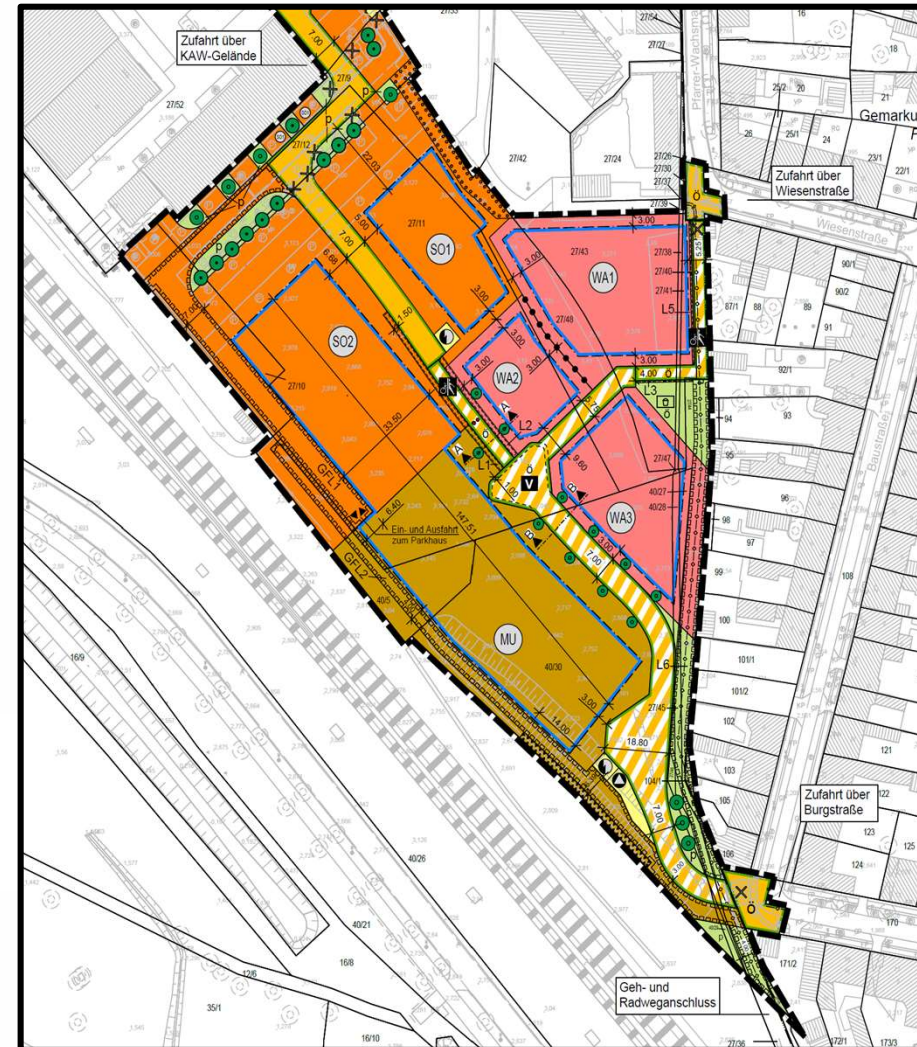
Wesentliche Inhalte – Verkehrsflächen / Wege

- Sicherstellung der öffentlichen PKW-Erschließung aller WA von der Burgstraße
- Schaffung von Wegeverbindungen aus dem Mobilitätskonzept des städtebaulichen Rahmenplans Innenstadt / Fleischervorstadt (abgewandelter Streckenverlauf)
 - Wiesenstraße – KAW-Gelände (rot)
 - Pfarrer-Wachsmann-Straße – Burgstraße (violett / rot)
 - Burgstraße – KAW-Gelände (violett / rot)
- Ermöglichung von Wegeverbindungen aus dem Mobilitätskonzept entlang der Bahngleise
 - Burgstraße – Bahnhof (grün)
 - Burgstraße – Scharnhorst (blau)
- Planung einer zweiten Wendeanlage im zentralen Bereich des Plangebietes
 - Geeignet für dreiachsiges Müllentsorgungsfahrzeug



Wesentliche Inhalte – Grünflächen / Bäume / Pflanzfläche

- Festsetzung von Grünflächen
 - zur Schaffung eines Spielplatzes
 - Abschirmung der Ruhebereiche der Wohnbebauung westlich an der Baustraße von der geplanten Verkehrsfläche
 - Ermöglichung einer Grünverbindung bis zur Scharnhorststraße
 - Begrünung und Aufwertung der bestehenden Stellplätze
- Festsetzung des teilweisen Baumbestandes im Bereich der Stellplätze zum Erhalt
- Festsetzung von Hochstammpflanzungen
- Festsetzung einer Pflanzfläche im SO1 zur Abschirmung der Wohnbebauung vom Gewerbe



Wesentliche Inhalte – Umweltbelange

- Artenschutzmaßnahmen
 - Bauzeitlicher Reptilienschutzzaun
 - Bauzeiteneinschränkung zur Baufeldfreimachung
 - Fledermaus- und Insektenfreundliches Beleuchtungskonzept
 - Ggf. Ersatzlebensraumstrukturen für Reptilien an den Trockenhängen des Naturschutzgebietes Ladebower Moor



Textliche Festsetzungen

- Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen auf Dächern in SO1, SO2, MU, WA2 und WA3 verpflichtend (ausgenommen Parkhaus im MU)
- Steinbeete und Steingärten mit Schotter, Kies oder ähnlichen Belag 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
- Festsetzung dazu, dass das Gebäude an den Bahngleisen mit einer Länge von > 140 m errichtet werden muss



Fachgutachten

Verkehrstechnische Untersuchung

Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Biosupermarktes

Gutachterliche Stellungnahmen für die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Biotoptypenkartierung

Schalltechnische Untersuchung

Allgemeine Baugrunduntersuchung