

Bebauungsplan Nr. 113 – KAW-Gelände Süd-Ost –, Satzungsbeschluss

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 21.10.2025
--	----------------------------

<i>geplante Beratungsfolge</i>		<i>geplantes Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ortsteilvertretung Innenstadt (OTV In)	Beratung	06.11.2025	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	11.11.2025	Ö
Senat (S)	Beratung	18.11.2025	N
Hauptausschuss (HA)	Beratung	24.11.2025	Ö
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	08.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

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

1. Die während der Veröffentlichung des Entwurfs (2. Durchgang) zum Bebauungsplan Nr. 113
- KAW- Gelände - Süd-Ost - eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und beschließt wie im Abwägungsprotokoll der Anlage 1 aufgeführt.
Der Oberbürgermeister wird die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis setzen.
2. Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189 vom 14.08.2025), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), berichtigt am 20. Januar 2016 (GVOBl. M-V Nr. 2 vom 29.01.2016, S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V Nr. 7 vom 31.03.2025, S. 130), beschließt die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald den Bebauungsplan Nr. 113 - KAW- Gelände - Süd-Ost -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung (Anlage 2).
3. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 113 - KAW- Gelände - Süd-Ost - wird gebilligt (Anlage 3).
4. Der Oberbürgermeister gibt den Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 113 - KAW- Gelände - Süd-Ost - gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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 berührten die Grundzüge der Planung, wodurch eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf (2. Durchgang) erforderlich wurde. Diese wurde durchgeführt. Durch die Änderungen, die im Ergebnis der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf (2. Durchgang) erfolgt sind, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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 im Plangebiet 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 wird eine fuß- und radläufige Anbindung an einen möglichen künftigen Fuß- und Radweg im Bereich der Bahnunterführung „Scharnhorststraße“ ermöglicht. 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 (1. Durchgang) gemäß § 3 Absatz 2 sowie § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.04.2024 bis einschließlich 06.05.2024. Die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf (2. Durchgang) gemäß § 4a Absatz 3 i. V. m. § 3 Absatz 2 sowie § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.05.2025 bis einschließlich 06.06.2025.

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	4.686	80	3.748,8
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	4.677	80	3.741,6
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

Finanzielle Auswirkungen	☐ Ja	☒ Nein
Finanzielle Auswirkungen in Folgejahren	☐ Ja	☒ Nein
Prüfauftrag an die Verwaltung	☐ Ja	☒ Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

Begründung:

Anlage/n

- 1 01_B113_Satzung_An1.1_Abwägung zum Entwurf2D öffentlich
- 2 02_B113_Satzung_An1.2_Plan öffentlich
- 3 03_B113_Satzung_An1.3_Begründung öffentlich
- 4 04_B113_Satzung_Begründg._An1.1_AFB öffentlich
- 5 05_B113_Entw.2D._Begründg._An1.2_Bestandsplan öffentlich
- 6 06_B113_Entw.2D._Begründg._An1.3_VTU öffentlich
- 7 07_B113_Entw.2D._Begründg._An1.4_STU öffentlich
- 8 08_B113_Entw.2D._Begründg._An1.5_Biomarkt öffentlich
- 9 09_B113_Entw.2D._Begründg._An1.6_Fahrradmarkt_230914 öffentlich
- 10 10_B113_Entw.2D._Begründg._An1.7_Fahrradmarkt_240731 öffentlich
- 11 11_B113_Entw.2D._Begründg._An1.8_Baugrund öffentlich