



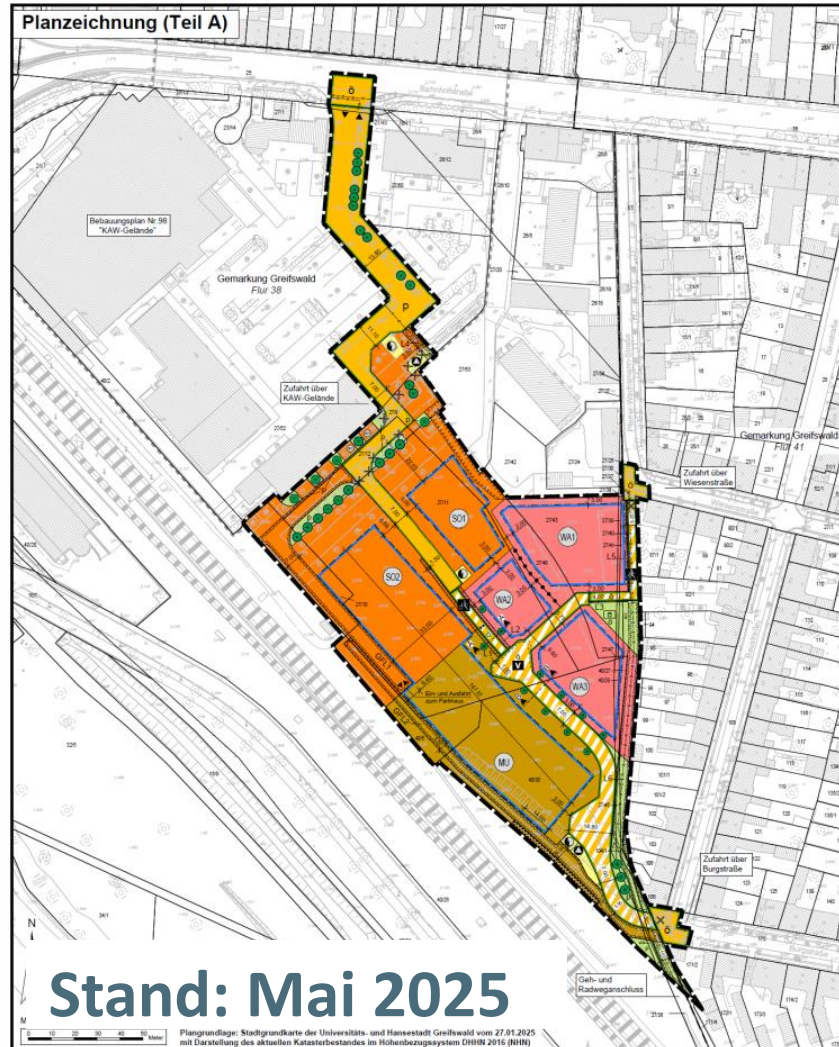
Universitäts- und Hansestadt Greifswald

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

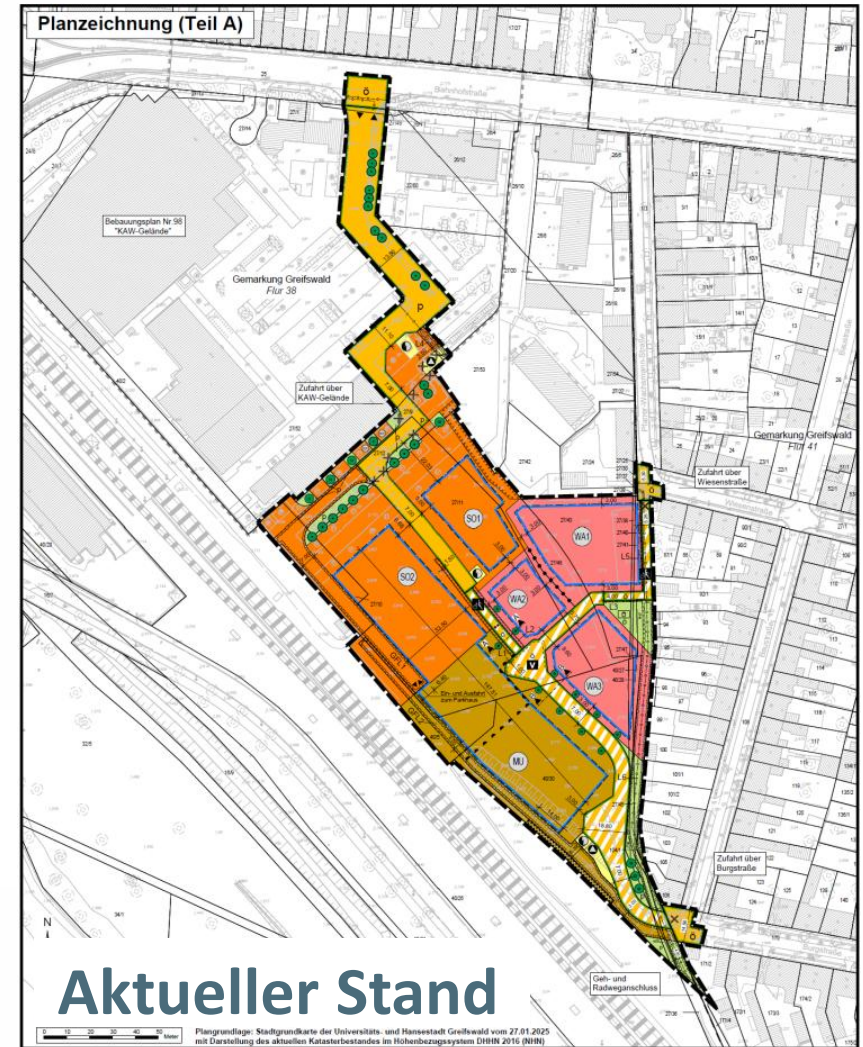


Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz,  
Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit  
11.11.2025

## 2. Entwurfsauslegung



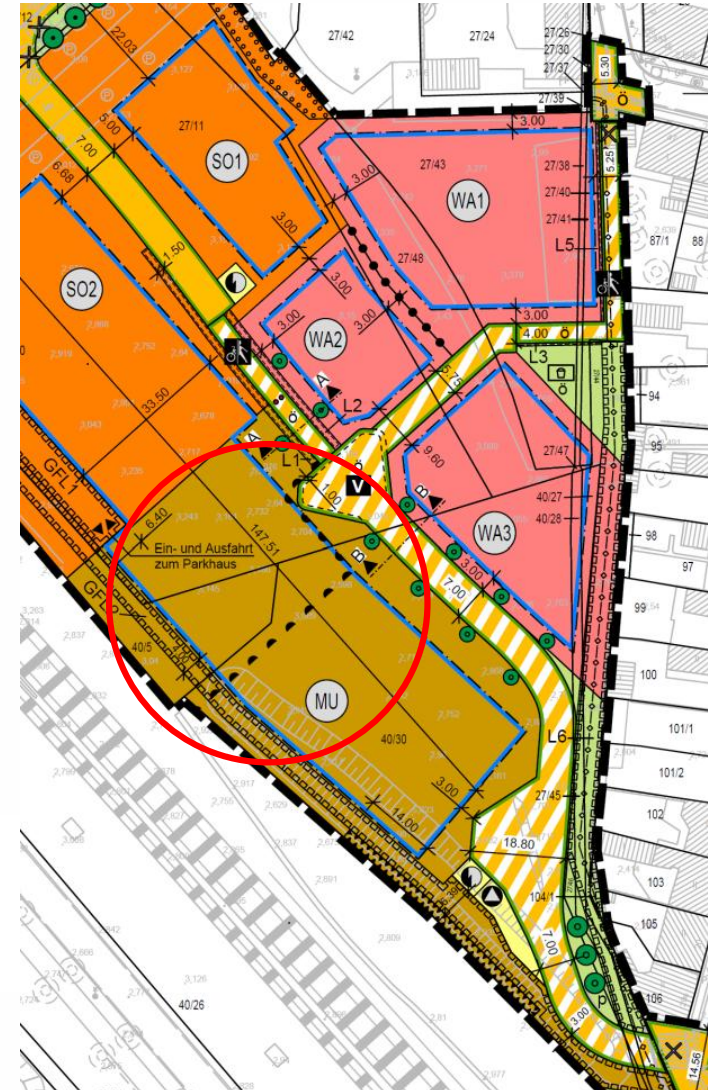
## Satzungsfassung





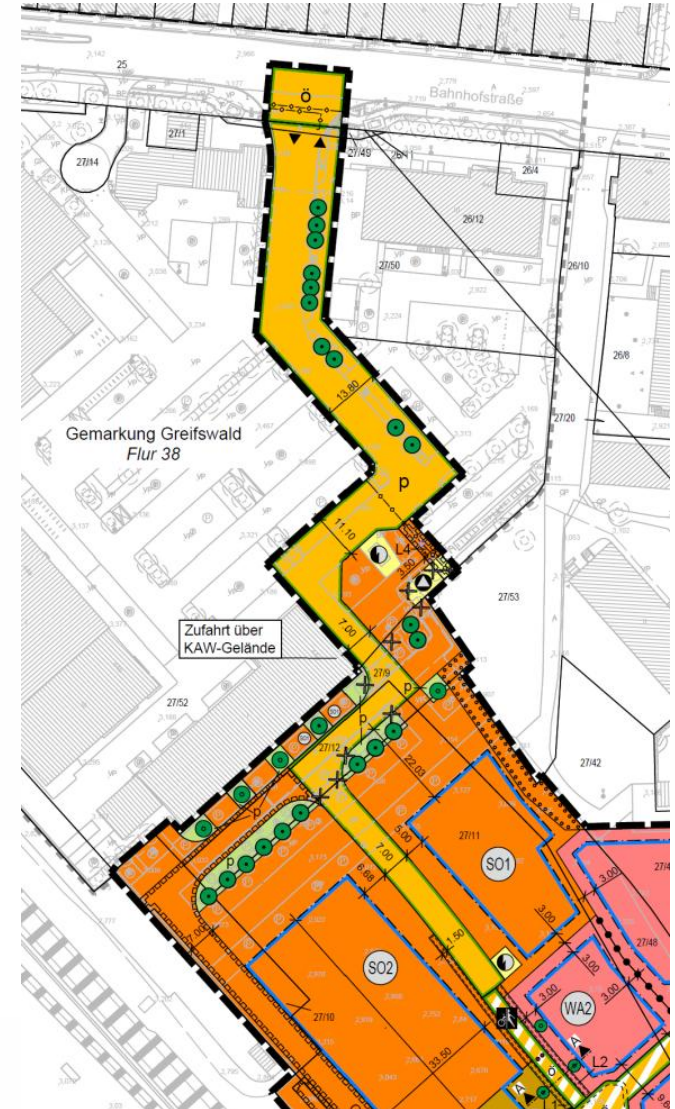
# Änderung – Planzeichnung

- Eintragung des Planzeichens 6.4. „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ aus Planzeichenverordnung
  - Ausschluss Anfahrt des geplanten Parkhauses aus Richtung Burgstraße
  - Minimierung Beeinträchtigungen der Bewohner in Bau- und Burgstraße durch zusätzliche Verkehre



# Änderungen – Textliche Festsetzungen

- Ergänzend zur vorgesehenen öffentlichen Widmung der privaten Straßenverkehrsfläche gem. § 7 StrWG M-V
  - Textliche Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFL) zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgung
    - Sicherstellung der öffentlichen Nutzung der privaten Straßenverkehrsfläche
- Im Sinne einer guten Lesbarkeit der Planzeichnung Verzicht auf planzeichnerische Festsetzung des GFL



# Änderungen – Textliche Festsetzungen

- Festsetzung zu Wärmepumpen und sonstigen raumluftechnischen Anlagen
  - Wärmepumpen und sonstige raumluftechnische Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die maximale Zusatzbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten in den allgemeinen Wohngebieten auf einen Teilbeurteilungspegel von 34 dB(A) begrenzt wird. Die Ermittlung der Zusatzbelastung hat auf Grundlage der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu erfolgen. Zusätzlich ist ein Mindestabstand der Anlagen von 3,00 m zur eigenen Grundstücksgrenze einzuhalten.
  - Schutz der Bewohner vor Lärmimmissionen
  - Berücksichtigung der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde

# Änderungen – Textliche Festsetzungen

- Ausschluss großkroniger Baumarten auf Grund hoher Anforderungen an Wurzelräume, Abstände zu Baukörpern etc.
- Nicht alle Anforderungen können im B-Plan-Gebiet erfüllt werden

→ Risikominimierung Baumausfall

→ Berücksichtigung der Stellungnahme der Umweltabteilung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald



## Baumarten

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Betula pendula	- Hänge-Birke	Sorbus aria	- Echte Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere

## Weitere Baumarten für Gestaltungspflanzungen (Auswahl; optional)

Abies cephalonica	- Griechische Tanne	Prunus padus	- Traubenkirsche
Acer campestre	- Feld-Ahorn	„Schloss Tiefurt“	
Betula pendula	- Hänge-Birke	Prunus serrulata	- Zierkirsche
Catalpa bignonioides	- Trompetenbaum	„Pink Perfection“	
Calocedrus decurrens	- Weihrauchzeder	Quercus palustris	- Sumpfeiche
Carpinus betulus 'Fasti-giata'	- Säulen Hainbuche	pseudoacacia	
Fraxinus ornus	- Blumenesche	„Sandraudiga“	
Ginkgo biloba	- Ginkgo	Sorbus aria	- Mehlbeere
Juglans cinerea	- Butternuss	Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum	Tilia x europaea	- Krimlinde
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche	'Euchlora'	
Pinus peuce	- Mazedonische Kiefer		

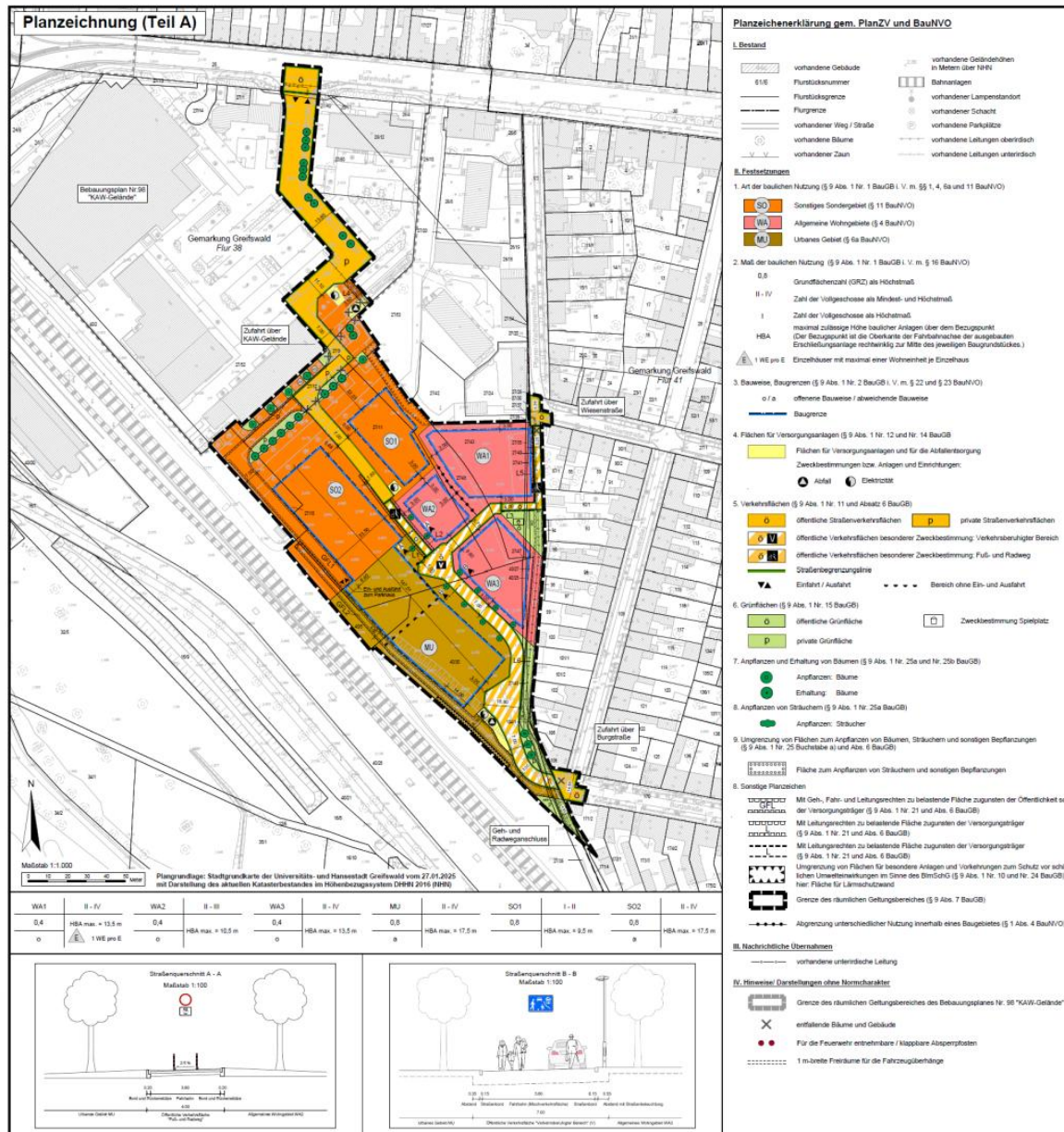


# Änderungen – Textliche Festsetzungen

- Festsetzung von Sedum-Gras-Kräutermischungen für Dachbegrünung
  - Farbenfrohes und abwechslungsreiches Erscheinungsbild des Gründaches
  - Nahrungsquelle für Insekten und somit Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt
- Festsetzung einer Substrathöhe von mind. 8 cm
  - Sicherstellung eines ausreichend effektiven Beitrags zur Wasserspeicherung und mikroklimatischen Abkühlung



# Planzeichnung





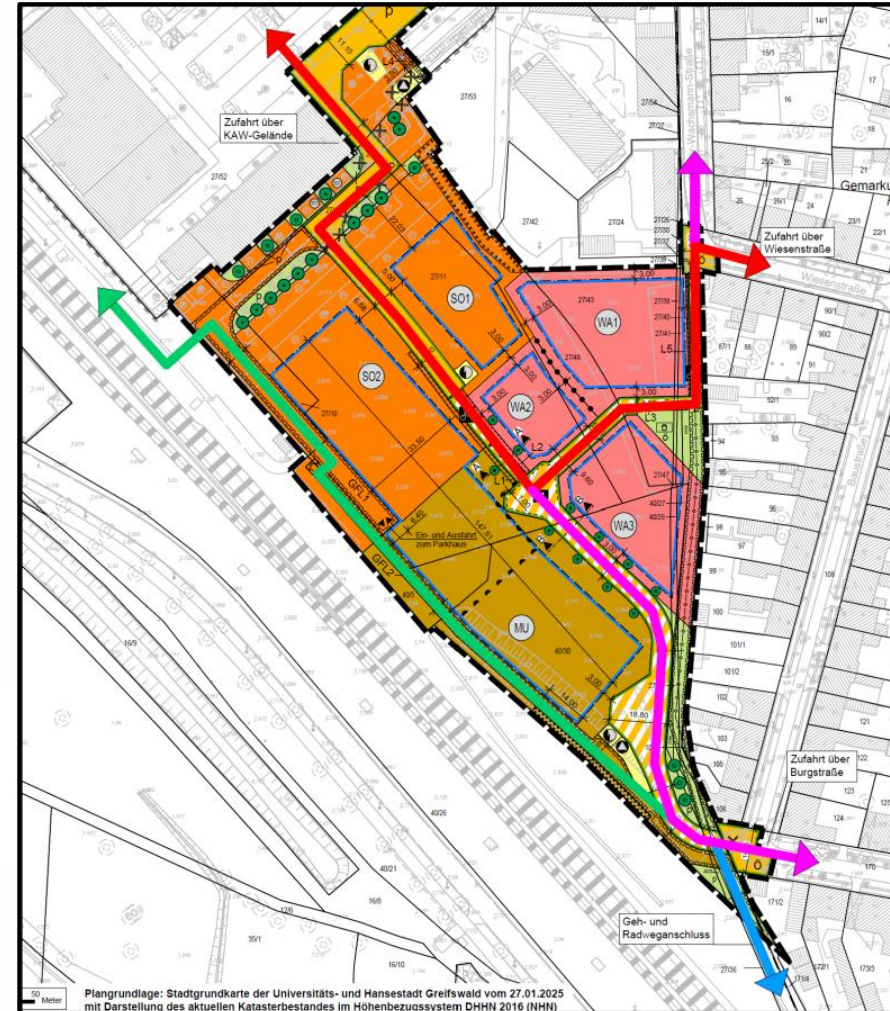
# Wesentliche Inhalte

- 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 als Schallschutzriegel



# Wesentliche Inhalte – Verkehrsflächen / Wege

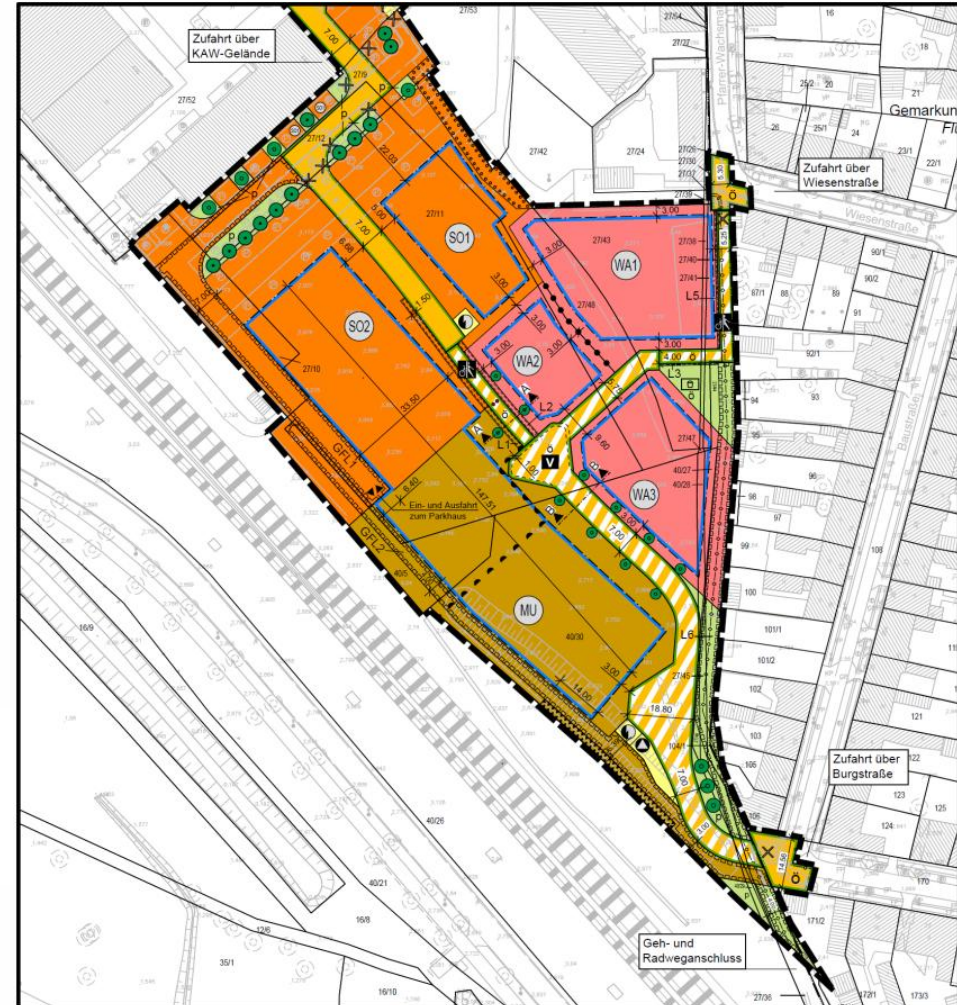
- Verhinderung der Durchquerung des Quartiers mit PKW
- Sicherstellung der öffentlichen PKW-Erschließung aller WA von der Burgstraße
- Schaffung von Wegeverbindungen aus dem Mobilitätskonzept des städtebaulichen Rahmenplans Innenstadt / Fleischervorstadt (abgewandelter Streckenverlauf)
  - Wiesenstraße – 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 – Scharnhorststraße (blau)
- Planung von zwei Wendeanlagen
  - Geeignet für dreiachsiges Müllentsorgungsfahrzeug





# Wesentliche Inhalte – Grünflächen / Bäume / Pflanzfläche

- Festsetzung von Grünflächen
  - 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
  - Fledermaus- und Insektenfreundliches Beleuchtungskonzept
  - Bauzeiteneinschränkung zur Baufeldfreimachung zum Schutz von Brutvögel
  - Bauzeitlicher Reptilienschutzzaun
  - Ggf. Ersatzlebensraumstrukturen für Reptilien an den Trockenhängen des Naturschutzgebietes Ladebower Moor



# Textliche Festsetzungen

- Dachbegrünung und Photovoltaik-Anlagen auf Dächern in S01, S02, MU, WA2 und WA3 verpflichtend
- 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 max. 45°
- 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 Biomarktes

Gutachterliche Stellungnahmen für die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Biotypenkartierung

Schalltechnische Untersuchung

Allgemeine Baugrunduntersuchung





Universitäts- und Hansestadt Greifswald

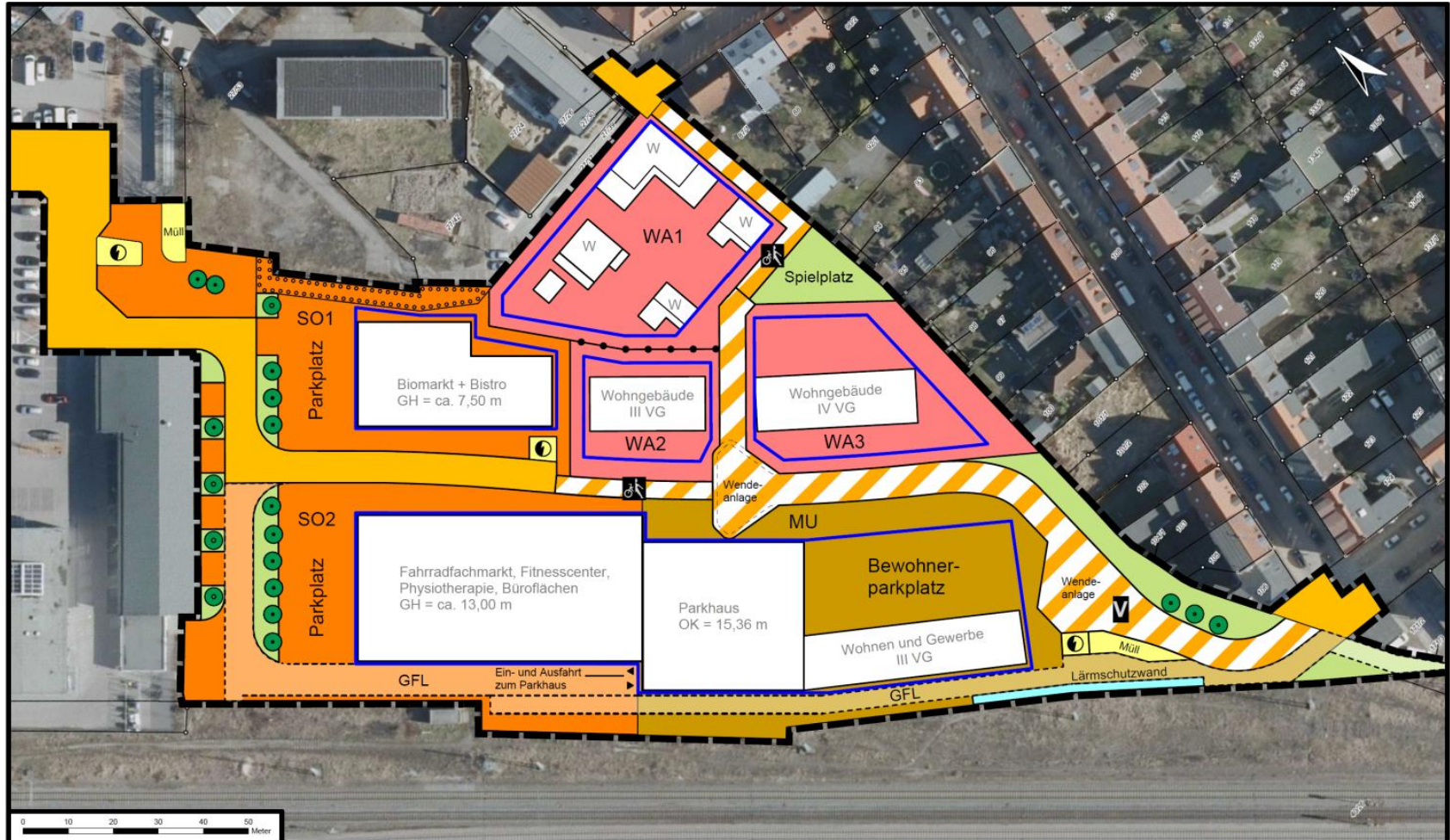
# Bebauungsplan Nr. 113 „KAW-Gelände Süd-Ost“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



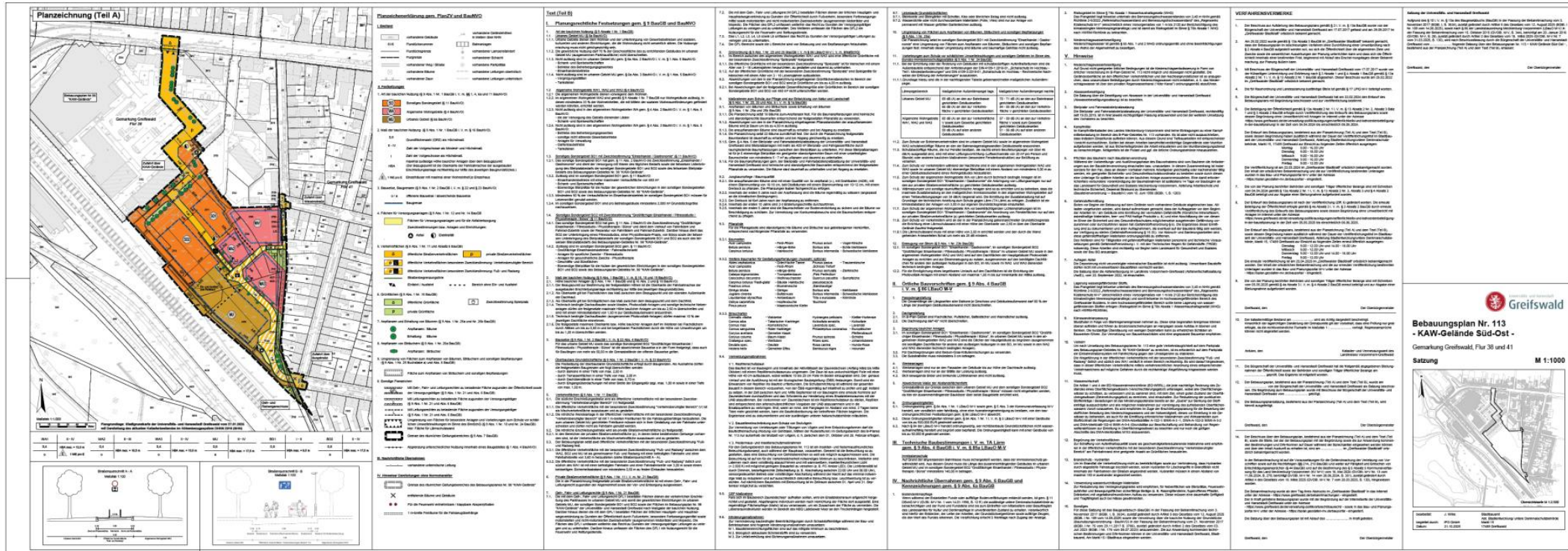
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz,  
Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit  
11.11.2025

# Grundlage für den Bebauungsplan





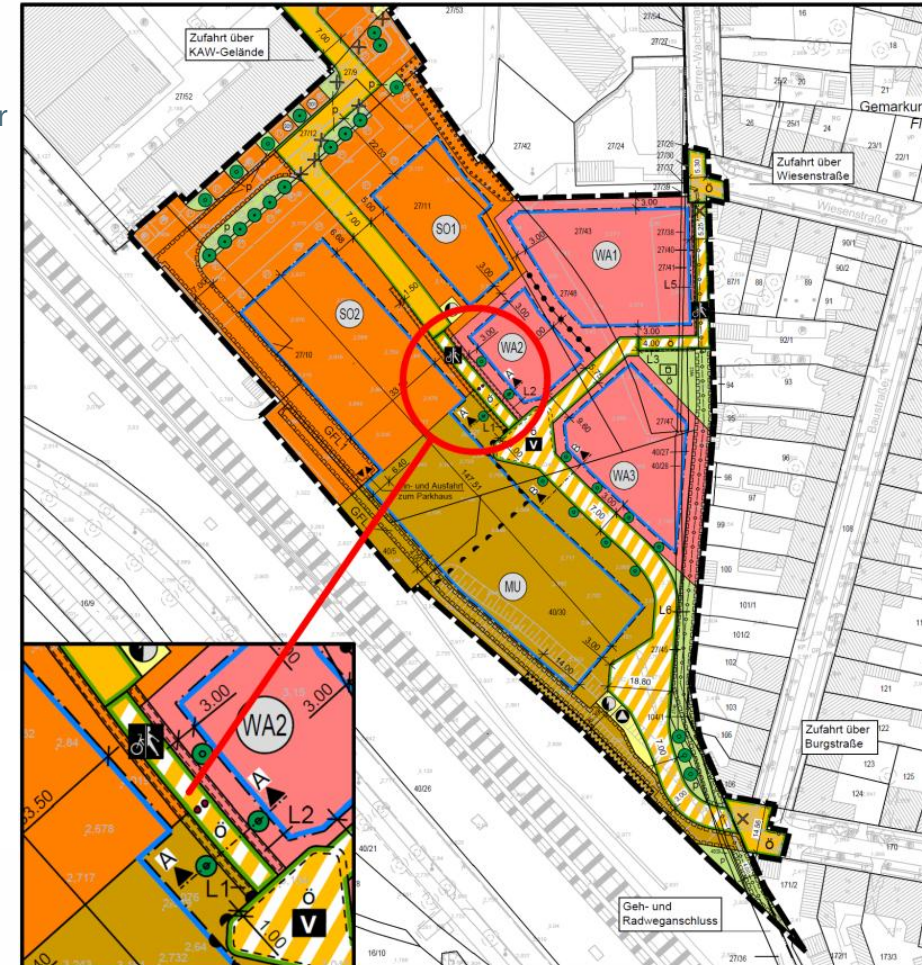
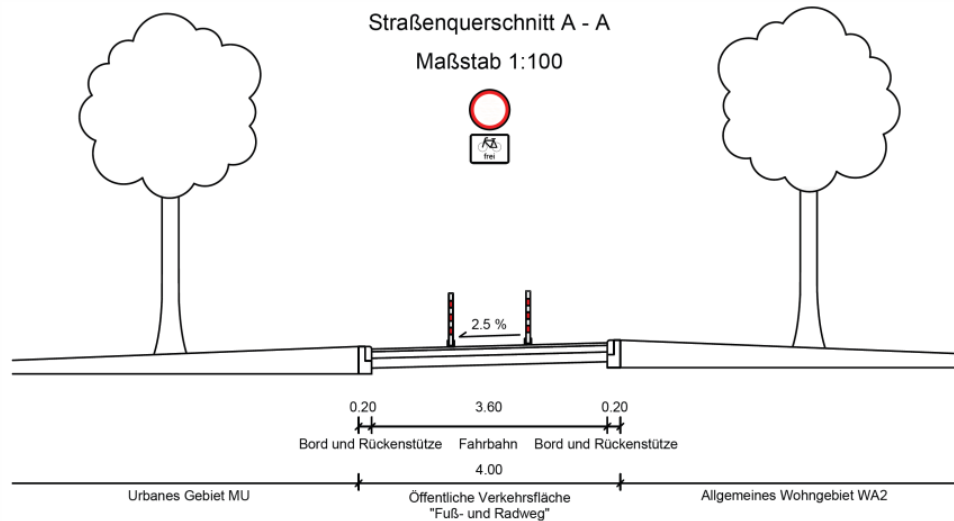
# Bebauungsplan Nr. 113 „KAW-Gelände Süd-Ost“





# Wesentliche Inhalte – Verkehrsflächen / Wege

- Geteilte Erschließung, bei der der Gewerbeverkehr von Biomarkt, Bistro, Fahrradmarkt, Fitnessstudio, Physiotherapie, Parkhaus, Büro und der Gewerbeverkehr im MU über das KAW-Gelände und der Bewohnerverkehr der Wohngebäude über die Burgstraße abgewickelt wird
- Gestaltung der Geometrie der Erschließungsstraße zur Minimierung der Flächenversiegelung
  - Straßenverjüngung auf rund 35 m Länge und Festsetzung als Fuß- und Radweg



# Fachgutachten

## Verkehrstechnische Untersuchung:

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

## Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Biosupermarktes:

- 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.

## Gutachterliche Stellungnahmen für die Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes:

- 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 6 Jahren
- Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald beabsichtigt, bei einer zukünftigen Fortschreibung des Einzelhandelsfachplans das Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör als nicht-zentrenrelevant einzustufen.
- Das Vorhaben wird gutachterlich befürwortet, da so in Greifswald zeitgemäße und wettbewerbsfähige Fachmarktformate angesiedelt und somit angemessene Angebotsstrukturen geschaffen werden können
- Negative städtebauliche Folgen oder wesentliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten

# Fachgutachten

## Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

- Aufzeigen von durch das Vorhaben potenziell verletzten artenschutzrechtlichen Verboten (§ 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)
- Aufzeigen der betroffenen Arten → potentiell: Zauneidechse, Brutvögel, Fledermäuse
- Aufzeigen der Verhinderung von potentiellen Verbotsverletzungen, von Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen
  - Reptilienschutzzaun (V1)
  - Brutvogelschutz durch Bauzeitenregelung (V2)
  - Fledermaus- und Insektenschutz durch Beleuchtungskonzept (V3)
- Ggf. Erörterung der Möglichkeiten einer Ausnahme von den Verboten (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) → CEF 1 - Reptilienhabitatoptimierung

## Biotoptypenkartierung

- Erfassung des Bestandes
- Ergebnis: keine geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden

## Schalltechnische Untersuchung

- Untersuchung der schalltechnischen Situation im Plangebiet, insbesondere auf Grund der angrenzenden Bahntrasse
- Erarbeitung von Schallschutzmaßnahmen
- Ergebnis: Nach Umsetzung aller notwendigen Schallschutzmaßnahmen kann im Plangebiet ausreichender Schallschutz gewährleistet werden

## Allgemeine Baugrunduntersuchung

- Untersuchung und Bewertung der Bodenverhältnisse in geologischer, bodenmechanischer und hydrologischer Hinsicht
- Ausarbeitung von Empfehlungen zur Gründung



# Fachgutachten – Verkehrstechnische Untersuchung

## Verkehrsplanung:

geteilte Erschließung, bei der der Gewerbeverkehr von Biomarkt, Bistro, Fahrradmarkt, Fitnessstudio, Physiotherapie, Parkhaus, Büro und der Gewerbeverkehr im MU über das KAW-Gelände und der Bewohnerverkehr der Wohngebäude über die Burgstraße abgewickelt wird.

## Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbetrachtung:

- um nach Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 113 eine gute Verkehrstauglichkeit auf dem Parkplatz des Einkaufszentrums „Gleis 4“ zu erreichen, besteht das Erfordernis, auf dem Parkplatz ein Einbahnstraßensystem mit Fahrtrichtung gegen den Uhrzeigersinn zu etablieren.
- 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)

# Fachgutachten – Verkehrstechnische Untersuchung

- 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 technischem 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Bislang ist in Greifswald kein vergleichbarer, filialisierter Biomarkt ansässig. Aktuell wird die Nachfrage 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 – Gutachterliche Stellungnahmen für die Ansiedlung eines Fahrradmarktes (2023 u. 2024)

Geplant: Fahrradfachmarkt mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> Vkfl. (inkl. Indoor-Teststrecke).  
Anordnung im Erdgeschoss des Gebäuderiegels im MU.

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 6 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.

Nach gutachterlicher Einschätzung der cima sind allenfalls absatzwirtschaftliche Folgen zu erwarten, die jedoch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hätten und auch keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen würden.

