

BS-Beschluss öffentlich
B447-24/12

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 05/760
 Erfassungsdatum: 03.02.2012

Beschlussdatum:
02.04.2012

Einbringer:
Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 98 - KAW- Gelände -; Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	14.02.2012	8.3				
OTV Innenstadt	07.03.2012	7.3		8	0	1
Ausschuss für Bauwesen und Umwelt	13.03.2012	9.3		11	0	0
Hauptausschuss	19.03.2012	3.5	auf TO der BS gesetzt	12	0	0
Bürgerschaft	02.04.2012	5.11		37	0	1

Egbert Liskow
 Präsident

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?	Haushalt	Haushaltsjahr
Nein		

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 98 - KAW- Gelände - wie folgt:

1. Für das Gebiet des ehemaligen KAW- Geländes an der Bahnhofstraße (Abgrenzung gem. Plan der Anlage 1) soll gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel des Bebauungsplans soll die städtebauliche Neuentwicklung des Areals sein, welches sich z. Z. als unbeplanter Innenbereich darstellt. Dabei soll neben der Stärkung der Wohnsituation des Innenstadtbereichs vordergründig die Entwicklung eines Sondergebiets als innenstadtnahes Einzelhandelszentrum im Vordergrund stehen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB soll durch einen öffentlichen Aushang erfolgen, mit dem über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten ist.
3. Der Beschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung/ Begründung

Das ca. 7,07 Hektar große Gelände nordöstlich der Eisenbahnstrecke, südlich der Bahnhofstraße und westlich der Pfarrer-Wachsmann-Straße soll einer städtebaulichen Neuentwicklung unterzogen werden. Die dafür notwendige Bauleitplanung soll die Errichtung eines stadtnahen Einzelhandelsstandortes erlauben, wobei eine nachhaltige Nachnutzung eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes mit einzubeziehen ist. Das gesamte Gelände soll städtebaulich zum Einen durch den Erhalt von Gebäuden und zum Anderen durch die Errichtung neuer Baukörper attraktiv geordnet werden. Dabei ist durch die Bildung von Raumkanten eine Platzsituation zu stärken bzw. zu schaffen.

In diesem stadtnahen Einzelhandelszentrum soll die Nutzung für einen Vollsortimenter mit ergänzenden Nutzungen wie hochwertigem Drogeriemarkt, einem Discounter, einem Elektromarkt und weiteren niedrigpreisigen Fachmärkten ermöglicht werden.

Hinzu kommt eine Stärkung der Wohnsituation des Innenstadtbereichs durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen, die die entsprechend genutzten Areale entlang der Burgstraße, Baustraße und Wiesenstraße aufnehmen und komplettieren. Geplant ist die Errichtung von Wohnquartieren in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Straßen. Die Bebauung soll insbesondere mit 2- bis 3- geschossigen Wohnbauten sowie Stadthäusern bzw. Stadtvillen entsprechend den konkreten Lagebedingungen erfolgen. Dadurch wird ein Beitrag zur Stärkung der Wohnsituation der Innenstadt geleistet.

Als verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind eine ausreichende Anzahl Stellplätze, eine Fahrradabstellanlage aber auch eine direkte fußläufige Anbindung an den Bahnhofsvorplatz durch das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude hindurch einzuplanen. Die Anbindung des gesamten Areals an den überörtlichen Verkehr soll dabei über die Bahnhofstraße erfolgen. Eine verkehrstechnische Untersuchung, die die Erschließungssituation untersucht und bewertet, wird erstellt, um evtl. geeignete Ertüchtigungsmaßnahmen für das vorhandene Straßensystem vorsehen zu können.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und der neuen Wohngebäude im Plangebiet ist eine immissionsschutztechnische Untersuchung über den Lärm, der sowohl von der neuen Einzelhandelsnutzung als auch von der Bahnstrecke und den Verkehrsachsen ausgeht, zu erstellen. Die Umweltbelange werden durch einen grünordnerischen Fachbeitrag und in dem Umweltbericht abgearbeitet.

Um sicherzustellen, dass das neue Einzelhandelszentrum die innerstädtische Geschäftslage nicht negativ beeinflusst, wird ein Einzelhandelsgutachten von der CIMA erarbeitet. Die sich aus dieser gutachterlichen Beurteilung ergebenden notwendigen städtebaulichen Maßnahmen zur Regelung des Einzelhandelsstandortes sind anschließend in den Bebauungsplan zu übernehmen, damit der neue Einzelhandelsstandort innenstadtverträglich gestaltet werden kann.

Mit der Planung soll eine Fuß-/ Radwegeanbindung von der Pfarrer-Wachsmann-Straße und aus dem Plangebiet entlang der Gleisanlagen bis zur Scharnhorststraße sichergestellt werden.

Das Plangebiet wird durch einen privaten Investor auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags überplant und entwickelt werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Der mit Beschluss der Bürgerschaft für diesen Bereich festgelegte Zentrale Versorgungsbereich wird auf den neu zu schaffenden Einzelhandelsbereich verlagert.

Eine erste Vorstellung des Vorhabens erfolgte in der Sitzung der Ortsteilvertretung Innenstadt am 11.01.2012 und in der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen und Umwelt am 17.01.2012.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Bürgerschaft: 43

davon anwesend: 38

Ja-Stimmen: 37

Nein-Stimmen: 0

Stimmenthaltungen: 1

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern waren keine Mitglieder der Bürgerschaft von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Greifswald, den

Dr. König
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 - Plan der Abgrenzung

Anlage 2 - Vorläufiges städtebauliches Nutzungskonzept