

**BS-Beschluss öffentlich**  
**B106-04/14**

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/184  
 Erfassungsdatum: 03.12.2014

**Beschlussdatum:**  
**08.12.2014**

**Einbringer:**

Dez. II, Amt 60

**Beratungsgegenstand:**

**20. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Bereich des Bebauungsplans Nr. 98 - KAW-Gelände)**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
OTV Innenstadt	05.11.2014		zur Kenntnis genommen			
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur ...	11.11.2014					
Hauptausschuss	24.11.2014			13	0	0
Bürgerschaft	08.12.2014	5.5		mehrheitlich	0	3

Birgit Socher  
 Präsidentin

<b>Beschlusskontrolle:</b>	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjah r
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt:

1. Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald soll gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 i. V. m. § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in dem gekennzeichneten Bereich (Abgrenzung gemäß Plan der Anlage 2) geändert werden.  
Ziel der Änderung ist, die im Änderungsbereich bisher dargestellte gemischte Baufläche (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) in eine Sonderbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) umzuwandeln.
2. Die während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft geprüft und beschließt wie im Abwägungsprotokoll der Anlage 1 aufgeführt.
3. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 2) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
4. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Anlage 2) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem v. g. Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans, einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht, zu beteiligen.  
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und dessen Begründung mit Umweltbericht ist ortsüblich bekannt zu machen.

#### **Sachdarstellung/ Begründung**

Der Flächennutzungsplan der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist seit dem 24.08.1999 teilweise wirksam. Mit diesem wurden die Flächen im Bereich der ehemaligen KAW- Hallen in der Bahnhofstraße als gemischte Bauflächen dargestellt.

Mit dem Erwerb des Geländes nordöstlich der Eisenbahnstrecke, südlich der Bahnhofstraße und westlich der Pfarrer-Wachsmann-Straße durch einen Investor soll auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags das Gebiet entwickelt werden.

Der Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans hat eine Größe von ca. 2,4 ha. Beabsichtigt ist die Umwandlung der gemischten Fläche des ehemaligen KAW- Geländes in der Bahnhofstraße in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum.

Da die Errichtung eines Einkaufszentrums mit größeren Verkaufsflächen auf gemischten Bauflächen rechtlich nicht möglich ist, ist die 20. Änderung des Flächennutzungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum notwendig.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 20. Änderung des Flächennutzungsplans sollen einer attraktiven, die Wirtschaftsfunktion der Innenstadt stärkenden Umnutzung zugeführt werden, die auch die Erhaltung der denkmalgeschützten ehemaligen KAW- Hallen beinhaltet. Die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt soll insbesondere um Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel

erweitert werden, um die Attraktivität der Innenstadt zu fördern und ein breit gefächertes Angebot vorhalten zu können. Außerdem soll die Nahversorgung der Fleischervorstadt sowie umgebender Stadtbereiche sichergestellt werden.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll der Bebauungsplan Nr. 98 - KAW- Gelände - aufgestellt werden zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Einkaufszentrums. Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, Rechnung getragen.

Die Begründung zum Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet einen Umweltbericht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentlichen Aushang des Vorentwurfs im Stadtbauamt vom 19.09.2013 bis zum 23.10.2013. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Zum Abschluss des Verfahrens ist die 20. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Rechtsaufsichtsbehörde zu genehmigen.

**Anlagen:**

1. - Abwägung zum Vorentwurf
2. - Plan Entwurf 20. Änderung des Flächennutzungsplans
3. - Begründung zum Entwurf mit Umweltbericht